

PROAKTIV



KALOSJEGATA 44



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kalosjegata 44, 3055
KROKSTADELVA

Gnr./Bnr.: Gnr. 239, bnr. 92, i Drammen
kommune

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 107.240,-

Totalpris: 3.597.240,-

Kommunale avgifter: 6.340,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Soverom: 3

BRA: 143 m²

BRA-i: 124 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
på gruset plass foran denne.

Tomt: 293.2 m²

Etasje: 2

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	18	20
Fasade/utendørs	Stue	Kjøkken	Baderom
22	25	26	28
Soverom	Gang	Plantegninger	Boligen i bilder
32	38	71	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Her kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Eiendomsmegler - Fagansvarlig:
Markus Alm Thoen



Markus Alm Thoen
Eiendomsmegler - Fagansvarlig
Mobil: 406 10 808
E-post: markus.thoen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
Telefon: 977 44 247
Drammen & Lier Eiendomsmegling AS, Org. nummer: 931 803 328

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Markus er utdannet fra BI Oslo og har jobbet i eiendomsmeglerbransjen siden 2016.

Med flere års erfaring har han opparbeidet seg verdifull kunnskap og innsikt i markedet for å skape de beste resultatene for sine kunder. Han er oppvokst på Øren og bor selv i Drammen sentrum, dermed kjenner han hver eneste krik og krok i sitt markedsområde.

For Markus er kundene det viktigste, enten du er boligkjøper eller boligselger. Med Markus som din eiendomsmegler vil du oppleve en engasjert, ydmyk, hardarbeidene og tilgjengelig megler som er med deg hele prosessen. Han strekker seg «litt lenger» for å bidra til de beste opplevelsene.

Kjøp og salg av bolig er en følelsesmessig påkjenning og Markus vil være din trygghet enten det gjelder salg eller kjøp. Ved valg av megler er det avgjørende å bruke den megleren som gir deg det beste resultatet for ditt boligsalg innenfor trygge og gode rammer. Salget gjennomføres på best mulig vis på bakgrunn av erfaring, kompetanse og meglers innsats. Her vil Markus bistå deg på best mulig vis. Er du på boligjakt eller går med tanker om salg vil han gjerne hjelpe, du vil oppleve full oppfølging fra start til slutt.

Markus A. Thoen

Markus Alm Thoen
Eiendomsmegler - Fagansvarlig

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
Drammen.liier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



KROKSTADELVA

Kommune: Drammen / Område: Krokstadelva

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Her bor du i et veletablert og familievennlig område med kort vei til et godt utvalg av daglige servicetilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turmuligheter. Mye av det man trenger i hverdagen ligger innen kort gangavstand, samtidig som det er gode forbindelser til både Mjøndalen og Drammen.

Den daglige handelen kan gjøres på Kiwi, Krokstad Frukt og Grønt, Rema 1000, Meny eller Coop Obs. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det kort vei til Alt i Buskerud, tidligere Buskerud Storsenter, med over 60 butikker og hyggelige møteplasser.

Fra huset er det kort gangavstand til skoler og barnehager. Krokstad barneskole ligger sentralt i området, mens Eknes ungdomsskole ligger like over veien. Her finner du også



OFFENTLIG TRANSPORT

Eknes skole	3 min	🚶
Linje 51, 51N, 54, 56, 57, 139	0.2 km	
Mjøndalen stasjon	15 min	🚶
Linje R12, R13	1.3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min	🚗
Oslo Gardermoen	1 t 19 min	🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kalosjegata	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	
Kiwi Krokstadelva	7 min	🚶
PostNord	0.6 km	

VARER/TJENESTER

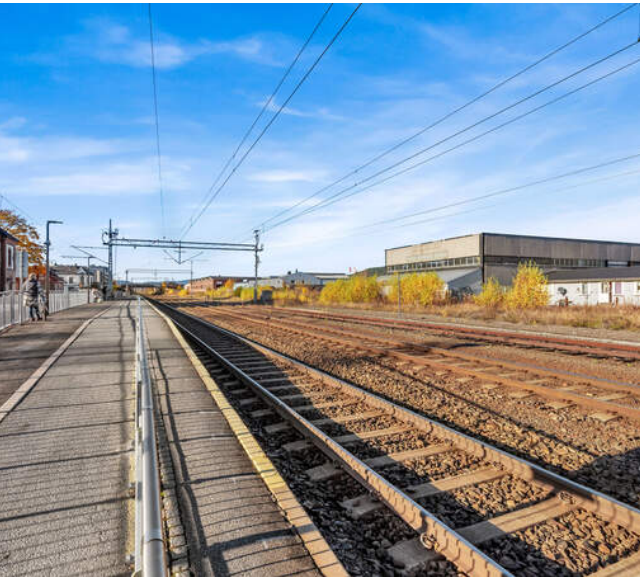
Buskerud Storsenter	11 min	🚶
Apotek 1 Buskerud Storsenter	11 min	🚶

SPORT

Eknes skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.4 km	
Møllenhoff balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
Sporty24 Mjøndalen	19 min	🚶
Family Sports Club Mjøndalen	6 min	🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Buskerud Storsenter	10 min	🚶
Circle K Mjøndalen	12 min	🚶



Ekneshallen med tilknyttet svømmehall. Like ved skolene ligger Tusenårsstedet, en hyggelig park med blant annet buldrevegg, streetbasketbane, gressplen og skateaktiviteter.

For den turglade byr nærområdet på gode muligheter for både korte og lengre turer. Langs Drammenselva kan du nyte rolige omgivelser, mens turer fra Årbogen til Lautjern eller fra Hovjordet og opp til Krokstadkollen gir fine naturopplevelser og flott utsikt. Birkebeineren er et aktivt idrettslag i



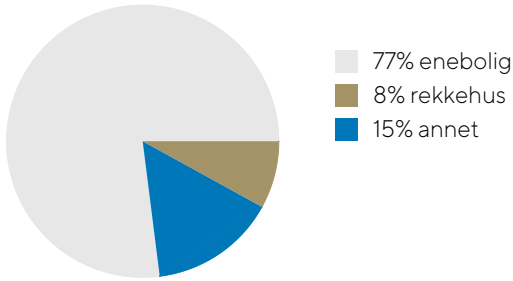
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



nærmiljøet, med eget idrettsanlegg på Årbogen. Anlegget har flere fotballbaner med naturgress, kunstgressbane og tennisbane.

Det er kort vei til bussholdeplass med forbindelser i retning Drammen, Mjøndalen og Hønefoss. I Mjøndalen sentrum finner du blant annet togstasjon, idrettshall og flere servicetilbud. Fra togstasjonen er det gode forbindelser til både Kongsberg og Oslo. Med bil tar det ca. 20 minutter til Drammen sentrum.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Området består primært av eneboliger og småhusbebyggelse.
77% enebolig, 8% rekkehus og 15% annet.

SKOLER

Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	10 min 7 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 7.6 km

BARNEHAGER

Møllenhof barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	15 min 1.3 km
Stenberghaugen barnehage (1-5 år) 62 barn	17 min 1.4 km



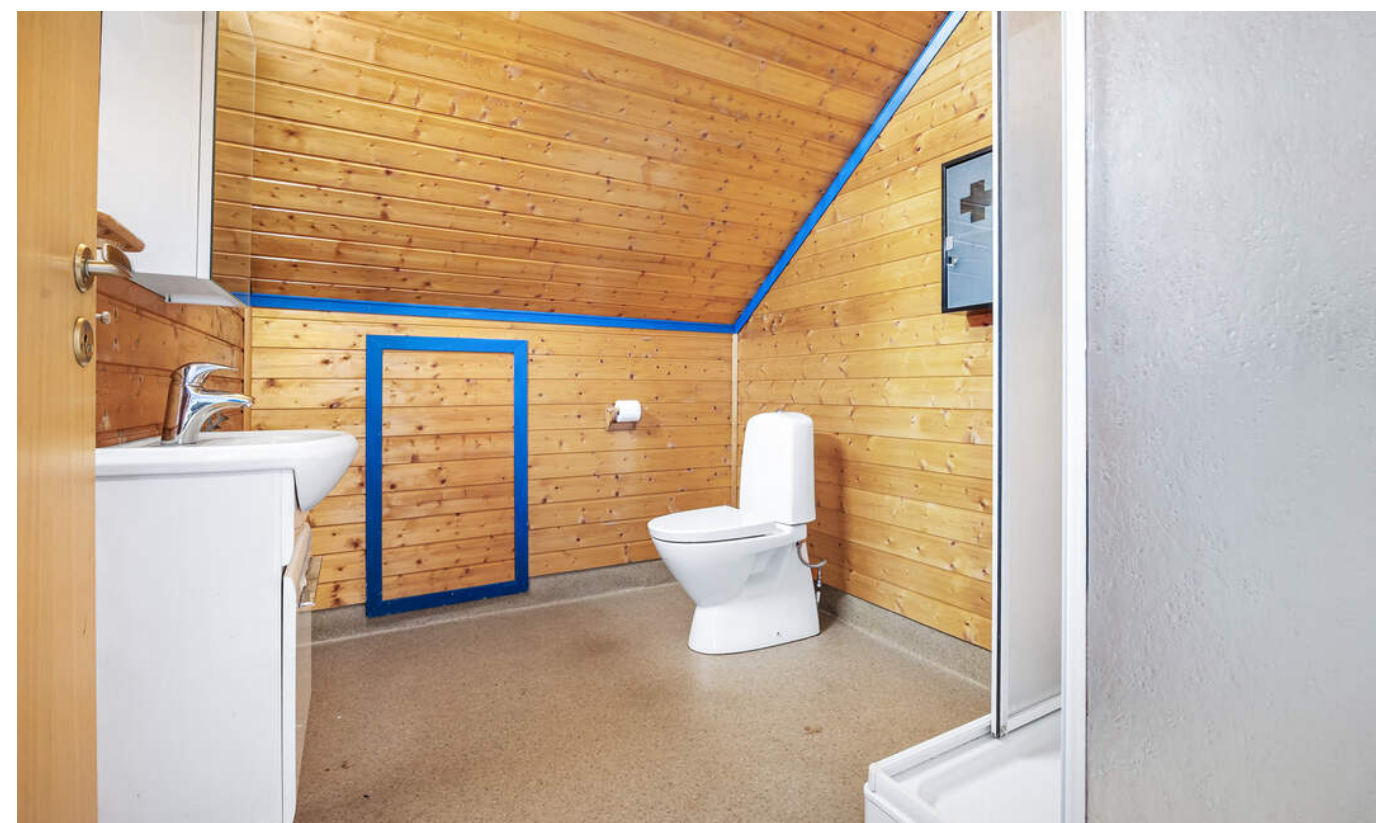








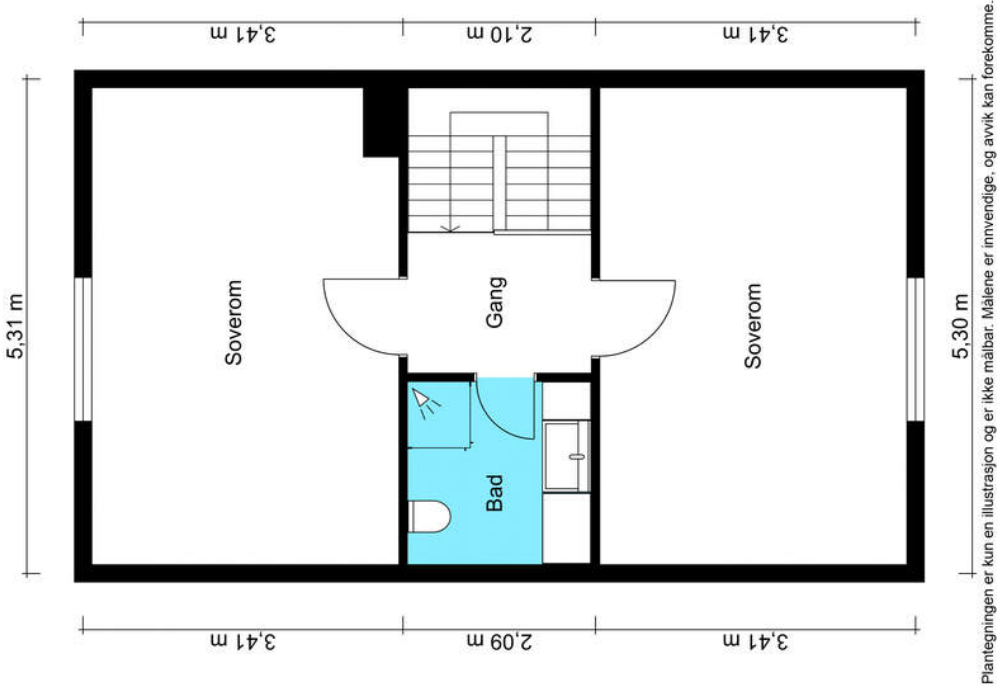








PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen har plate på mark i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med shingel. Takrenner og nedløp i metall/plast med utkast på drencrør. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall. Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser og ventiler i gavlvegger. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Vinduer med isolerglass, produsert i 2013. Vinduer med isolerglass, produsert i 1987 og 2013. Vinduer med isolerglass, produsert i 1988. Terrassedør med isolerglass, produsert i 2013. Isolert ytterdør med glassfelt.

Innvendig generelt:

Etasjeskilleren er av tre. Gulv med laminat og belegg. Vegger med trepanel, tapet og malt strie. Himling med panel og plater. U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Trinn kledd med teppe. Profilerte og glatte innvendige dører. Ventilasjon i 2. etasje: Enkelte spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Manuell åpning/lukking av vinduer i ett soverom. Ventilasjon i 1. etasje: Spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og vaskerom. Luftespalte med lufttilførsel under dører til bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2005, montert i benkeskap i bod.

Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato, 17. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2014. Satte opp baderomsplater.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Byttet singel på tak Huseier var taktekker.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Byttet vannrør fra varmtvannsbereder.

Innhold

Boligen går over to etasjer og består av følgende;

1. etasje: Entré, bad, bod, gang, stue, kjøkken, vaskerom og soverom.
2. etasje: Gang, bad og to soverom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 99 kvm

2. etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 37 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Ca. 5 kvm i 2. etasje er ikke målbart areal. Gulvareal er ca. 49 kvm.

Parkering

Parkering i garasje og på gruset plass foran denne.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Lys og romslig stue i hovedetasjen med videre utgang til terrassen. Rommet har mye lysinnslipp samt overflater med laminatgulv, gråmalte panelvegger og hvitmalt tak med listverk og karmen. Stuens utforming gir naturlig plass til spisebord og sofagruppe i egne soner, og det er også installert en peisovn.

Kjøkkenet ligger i en egen, definert sone. Det er innredning med profilerte furufronter, laminat benkeplate med to kummer samt opplegg for oppvaskmaskin og vifte over kokesonen.

Baderom i 1. etasje med flislagt gulv med gulvvarme, malt himling og vegger med baderomsplater. Badet har toalett, dusjsone, servant nedfelt i skuffeseksjon og speilskap over.

Separat vaskerom med gulvbelegg og malt strie på veggene. Vaskerommet har veggskap og utslagskum. Både bad og vaskerom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ett soverom beliggende i 1. etasje.

2. etasje:

Ytterligere to romslige soverom i 2. etasje. Ved soverommene ligger også ett bad - modent for oppussing. Badet har gulvbelegg og himlinger og vegger med trepanel. Baderomsinnredning med servant med skap og speilskap over, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Terrasse: Det er registrert overflateslitasje på terrassebordene. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Bad i 2. etasje: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

- Bad i 1. etasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

- Vaskerom: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Boligen har fått følgende TG2:

- Takteking: Mer enn forventet brukstid er passert på undertak og vanntett sjikt. Det er observert mose/begroing i yttertaket. Tekkingen har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd forventet levetid. Det mangler snøfangere på taket.

- Takkonstruksjon/loft: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens.

- Yttervegger/veggkonstruksjon: Kledningen har enkelte sprekker, værslitte overflater, samt deformerte bord. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Det er i dette tilfellet ikke påvist musebånd enkelte steder bak trepanelet. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. tvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur

faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger.

- Vinduer: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
- Ytterdører: Det er påvist at terrassedør er vanskelig å åpne og lukke.
- Innvendige trapper: Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange.
- Innvendige dører: Innvendige dører har en del slitasje.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har enkelte tegn til slitasje.
- Tekniske installasjoner: Røropplegget har overskredet mer enn halvparten av brukstid. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i inspeksjonsluken i stue.
- Innvendige avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Ventilasjon: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende. Det mangler luftespalte under dør til vaskerom.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrengforhold: Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredsstillende.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og peis.
Gulvvarme på bad i 1. etasje.

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

Info strømforbruk

Eiendommen selges som et dødsbo og eksakte utgifter til strøm er ikke kjent.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

293,20 m²

Beskrivelse av tomt

Boligen har romslige uteplasser på hver side av huset - terrasseplatting på ca. 13 kvm ved inngangspartiet med skjermende hekk. Terrassen har terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. På baksiden av huset, med adkomst fra stuen, ligger ytterligere en terrasse - denne på ca. 24 kvm. Terrassen har direkte tilgang til hagen. Inngjerdet hage med skjermende busker rundt. Opparbeidet med plenareal, busker og diverse beplantning.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.139.492,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.557.969,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter

6.340,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til vann- og avløpsgebyr, må ny eier påregne følgende faste kostnader:
Feie - og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.
TV/internett.
Renovasjonsgebyr: kr. 5.201,- pr. år, fordelt på to terminer.
Strøm etter forbruk.
Forsikringer og/eller alarm etter egen avtale.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ingen ferdigattest i kommunens arkiver. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 1988.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/239/92:

15.03.1988 - Dokumentnr: 2780 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1988 - Dokumentnr: 1604 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:239 Bnr:77

01.01.2020 - Dokumentnr: 1838123 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:39 Bnr:92

01.01.2024 - Dokumentnr: 818967 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:239 Bnr:92

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, videre er boligen i et område med ras - og skredfare samt flomfare ved kommuneplan datert 18.06.2025.
Eiendommen er omfattet av bebyggelsesplan for Eknes Nordre del av GBNr 39/1 datert 24.06.1987.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Kjerneinformasjon

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger med siste tilsyn utført 20.03.2026 og siste feiing utført 20.03.2026.
Anmerkninger: brannslukningsapparater har utgått på dato.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

3 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
107 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 597 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeplingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med

megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Lill Cathrine Engedahl
Gry Charlotte Engedahl

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Kjerneinformasjon

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk
signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000,
Markedspakke kr 23 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Spørring
i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning
pr. stk. 1 inkl deretter kr 3.500,-.
Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf + digitalstyling kr 6
700, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 820, Utlegg
tilstandsrapport/takst kr 11 000, Utlegg tinglysingsgebyr
sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 93 300
Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 065
Totalt kostnadsoverslag kr. 115 365

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og

kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Notater

VEDLEGG

Tilstandsrapport



Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA DRAMMEN kommune
gnr. 239, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 17.09.2026
Foretak: BOLIGKONSULT AS

Rapportdato: 21.09.2026

Oppdragsnr.: 22424-1876

Referansenummer: IZ1588



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574



Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 4 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Kjedehus - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har plate på mark i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskilleren er av tre. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Overflater har en del bruksslitasje som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Laminat og belegg.

- Vegger: Trepanel, tapet og malt strie.

- Himling: Panel og plater.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 5 av 22

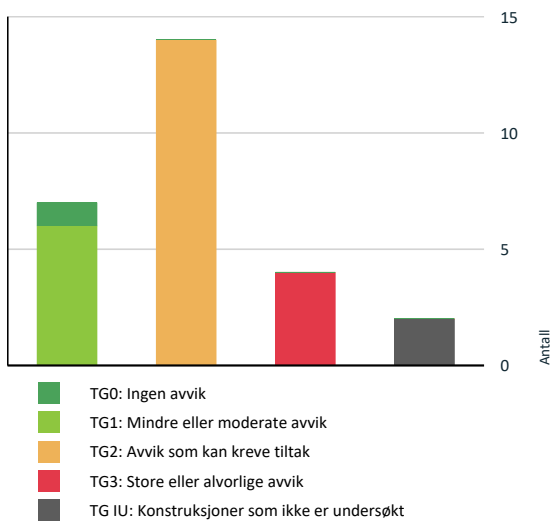
Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

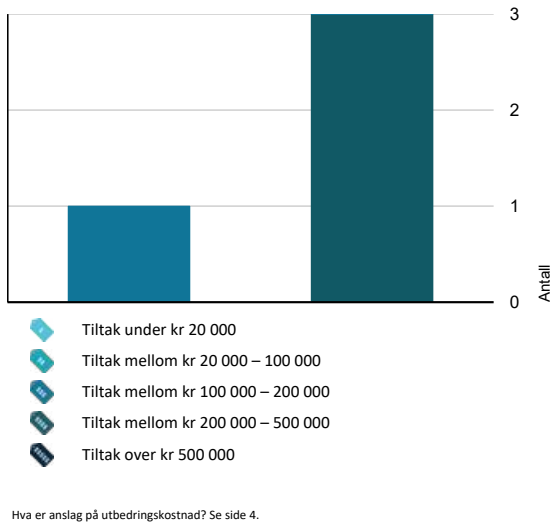


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører - 1 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 6 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 7 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Norde

Boligrapporter

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1988

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med shingel.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid er passert på undertak og vanntett sjikt. Når og undertak og vanntett begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

Tekkingen har oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 2

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall/plast med utkast på drenerør. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd forventet levetid. Alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og redusert funksjon. Vedlikehold og utskifting må påregnes over tid.

• - Det mangler snøfangere på taket.

Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter gjeldende krav da tekkingen ble lagt.

TG 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Lufthing i gesimser og ventiler i gavlvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak. TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 8 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

TG 2

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Vurdering av avvik:

Kledningen har enkelte sprekker, værslitte overflater, samt deformerte bord.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Det er i dette tilfellet ikke påvist musebånd enkelte steder bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, ifølge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG 1

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

1. etasje:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2013.

TG 2

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

2. etasje:

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987 og 2013.

1. etasje:

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

TG 2

Ytterdører

Beskrivelse

1. etasje:

Terrassedør med isolerglass, produsert i 2013.

Isolert ytterdør med glassfelt.

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 9 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at terrassedør er vanskelig å åpne og lukke. Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

1. etasje:

Isolert ytterdør med glassfelt.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 13 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse plating i trekonstruksjon med adkomst fra inngangsparti, ca. 24 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert overflateslitasje på terrassebordene. Enkelte bord er løse og har mangelfull innfesting. Forholdet medfører redusert funksjon og stabilitet i terrassegulvet, med risiko for videre nedbrytning av materialer og innfesting samt økt fare for personskade ved bruk.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNSENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 4 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 10 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Pusset og malt pipe med feieluke montert i stue.

Ildsted:

Peis i stue i 1. etasje.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Trinn kledd med teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1 etasje

Profilerte og glatte innvendige dører.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

2. etasje

Glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører har en del slitasje. Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Himling med trepanel. Vegger med trepanel. Gulv med beleg. Sluk i plast. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 11 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Avvik i høydeforskjell på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater omfatter rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i gang. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Himling med malte plater. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser med gulvvarme. Sluk i plast. Baderomsinnredning bestående av benkeskap, høyskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Avvik i høydeforskjell på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater omfatter rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 12 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er utført i stue. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom er av eldre dato. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Himling med malte overflater. Vegger med strie. Gulv med beleg. Sluk i plast. Baderomsinnredning bestående av høyskap med glatt front.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Avvik i høydeforskjell på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater omfatter rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i bod. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate med kum i rustfritt stål.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har enkelte tegn til slitasje. Alder og slitasje kan medføre behov for oppgradering eller utskifting på sikt. Ved fortsatt bruk kan det oppstå ytterligere slitasje over tid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

1. ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 13 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

TG 1

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber vaskerom. Synlig plastrør i inspeksjonsluke i stuen. Hovedstoppekran er lokalisert i bod. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Røropplegget har overskredet mer enn halvparten av brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i inspeksjonsluken i stue. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.

TG 2 er gitt på nevnte forhold.

TG 2

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 2

Ventilasjon

Beskrivelse

2. etasje:
Enkelte spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Manuell åpning/lukking av vinduer i ett soverom.

1. etasje:
Spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og vaskerom. Luftespalte med lufttilførsel under dører til bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 14 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Boligrapporter

Tilstandsrapport

2. etasje:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Avtreksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

1. etasje:

Avtreksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det mangler luftespalte under dør til vaskerom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

TG 2

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2005, montert i benkeskap i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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

Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entrè

Vurdering av avvik:

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er registrert.

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 15 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 1

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

TG 2

Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

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

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 16 av 22

54

KALOSJEGATA 44

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 17 av 22

PROAKTIV.NO

55

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

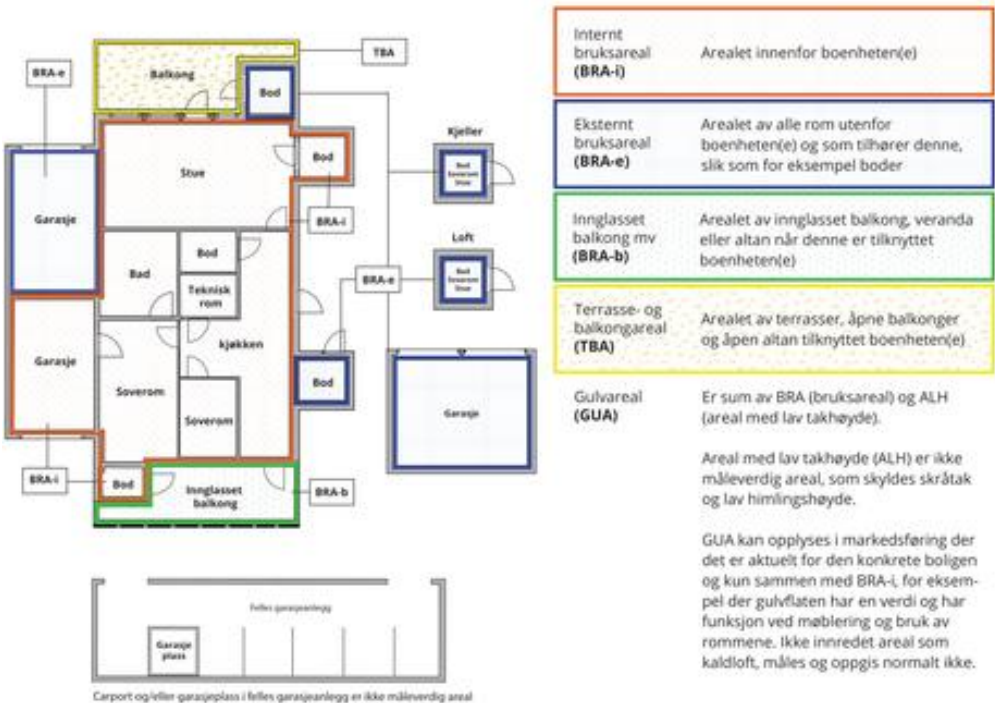
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 18 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	44			44	37	5	49
1. Etasje	80	19		99			99
SUM	124	19			37	5	148
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang, to soverom		
1. Etasje	Bad, bod, entré, gang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 19 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Takstingenjør (Utlånt nøkkel)	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	239	92		0	293.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kalosjegata 44

Hjemmelshaver

Engedahl Tor

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 20 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 21 av 22

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 239 - Bnr 92
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelserne avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppdragsnr.: 22424-1876

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 22 av 22

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kalosjegata 44

Kalosjegata 44

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

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

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1988

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Engedahl, Lill Cathrine

Forbehold

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

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

Side 1

60

KALOSJEGATA 44

PROAKTIV.NO

61



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2014

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satte opp baderomsplater

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2012

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet singel på tak Huseier var taktekker

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Huseier

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller



5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Byttet vannrør fra varmtvannsbereder

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

62

KALOSJEGATA 44

PROAKTIV.NO

63



Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.



30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82002021

Egenerklæringsskjema

Name Date
Lill Cathrine Engedahl 2026-09-07

Identification
 Lill Cathrine Engedahl

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

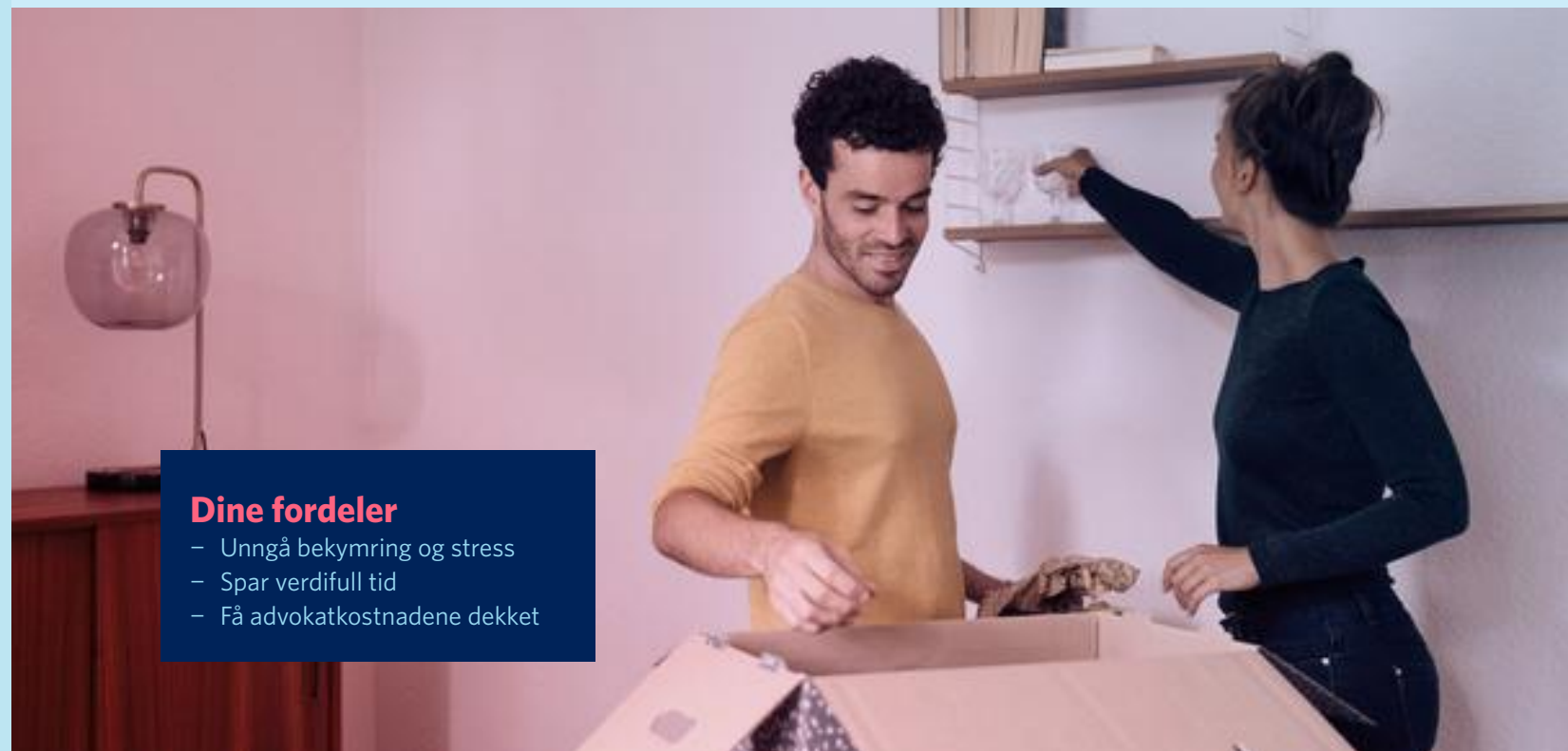
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

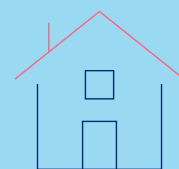
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kalosjegata 44, 3055 KROKSTADELVA. Gnr. 239, bnr. 92, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260221
Megler: Markus Alm Thoen, mobil: 40610808, e-post: markus.thoen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

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. For 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 for 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

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.

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.

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.



proaktiv.no



Markus Alm Thoen

Eiendomsmegler

406 10 808

markus.thoen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no