PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STORE LANDFALL ØVRE
56 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

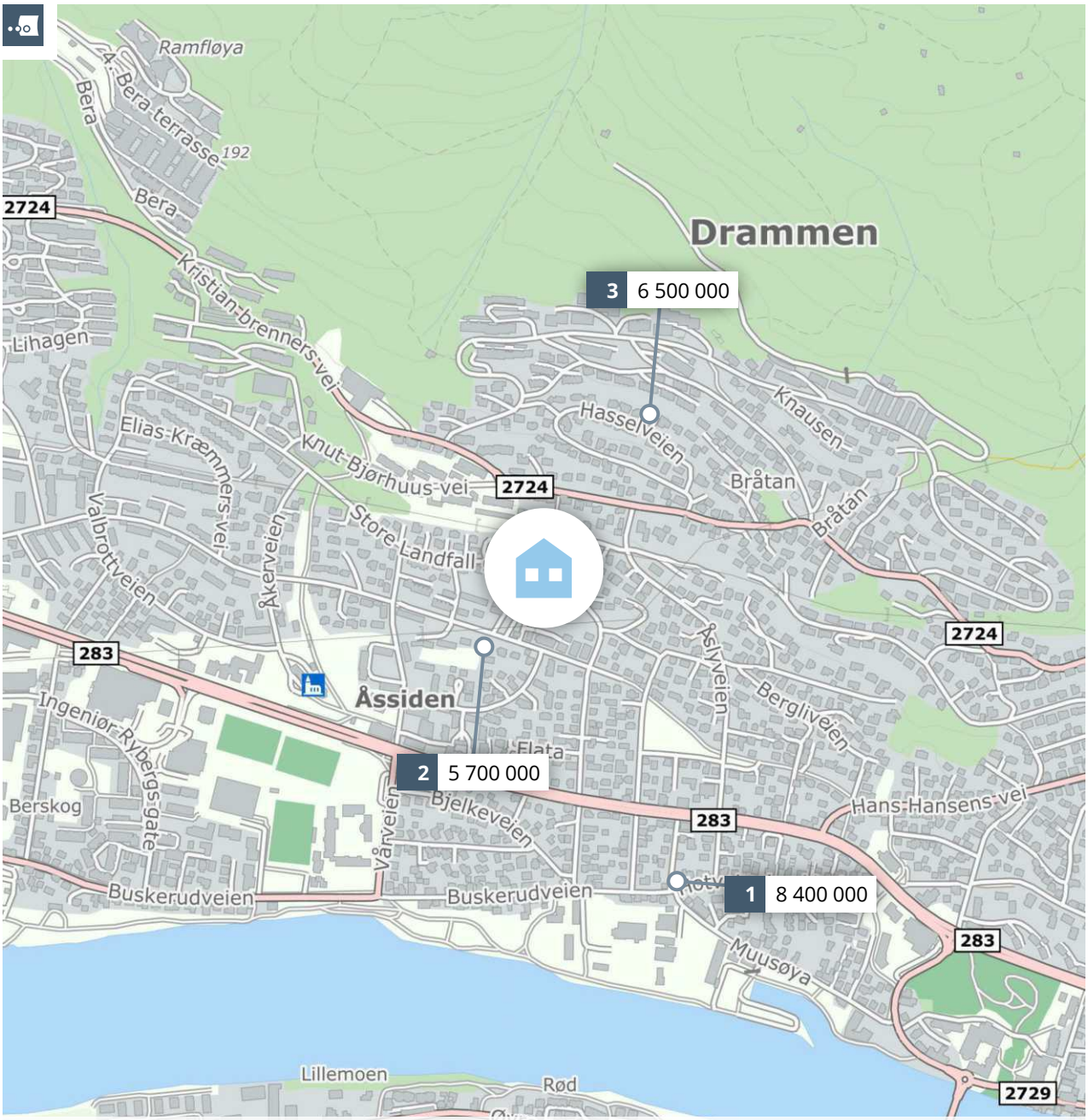
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STORE LANDFALL ØVRE 56 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 28.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Store Landfall øvre 56 B, 3025 DRAMMEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 116 BNR 986 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS ÅSSIDEN 26

Verdivurdert til

5 590 000

-	5 590 000	29 734
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	48 m²	- m²	142 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Karjolveien 2				27.05.2026	8 950 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**28 966**
	290 m²	2009	558 m²	6 sov						
2	Betzy Kjelsbergs vei 55 A				14.08.2026	5 690 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**35 849**
	159 m²	1955	459 m²	4 sov						
3	Hasselveien 16 B				20.01.2023	7 000 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**38 012**
	171 m²	2019	429 m²	4 sov						

Store Landfall øvre 56B er en stor og innholdsrik familiebolig med høytliggende plassering, flott utsikt og svært gode solforhold. Boligen går over tre plan og har en praktisk planløsning med god plass til både små og store.

Hovedetasjen byr på en romslig stue med peis, store vindusflater og utgang til terrasse, samt kjøkken med god skap- og benkeplass og egen spiseplass. Videre får du tre soverom, to bad, separat vaskerom og flere gode bodarealer. Stor loftsetasje med full ståhøyde gir i tillegg svært gode lagringsmuligheter.

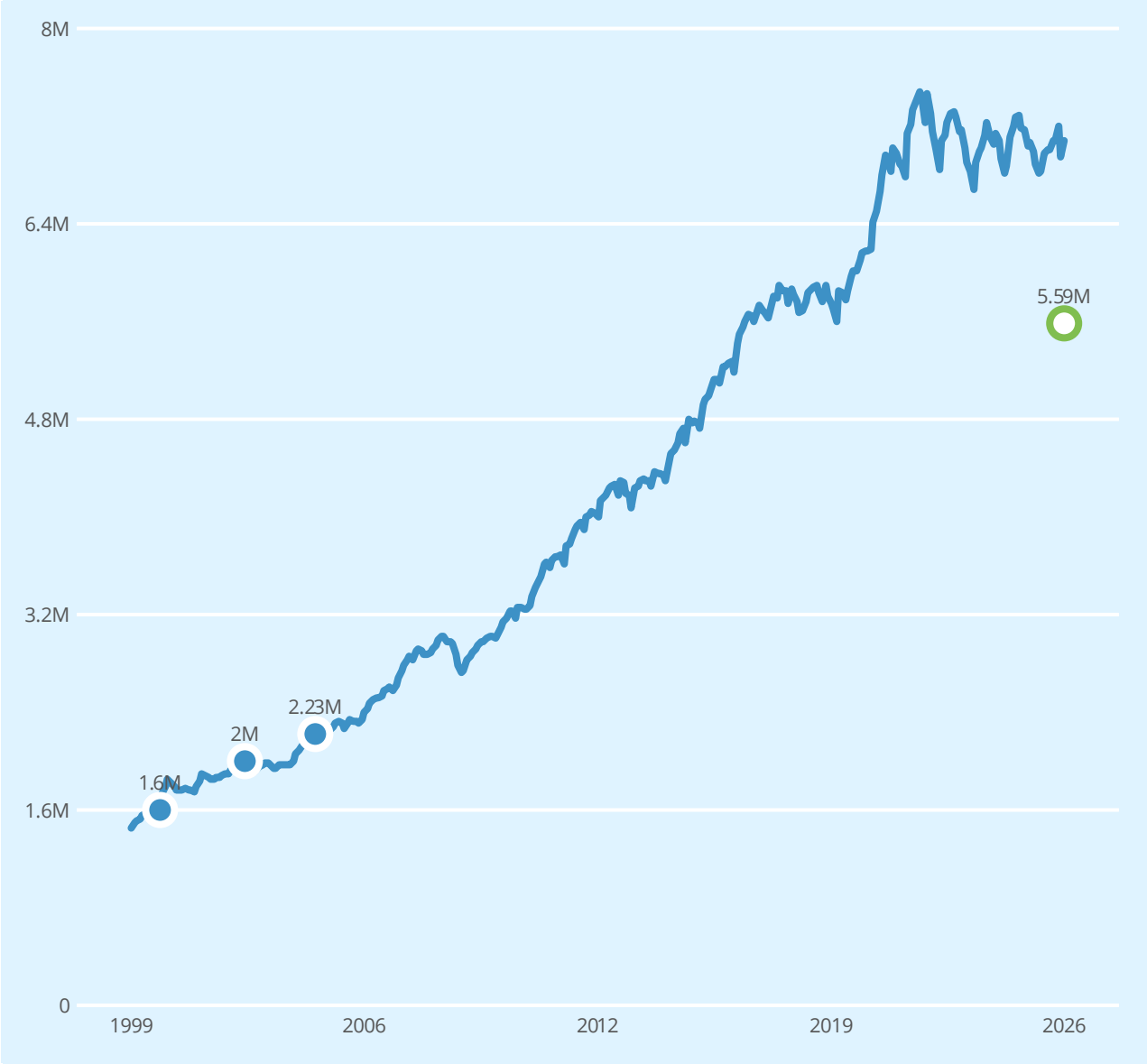
Utearealene er et stort fortrinn, med flere terrasser og plattinger samt en koselig og opparbeidet hage med prydbusker, frukttrær og bærbusker. Her kan solen og den flotte utsikten over Drammen nytes store deler av dagen. Eiendommen har også dobbelgarasje med gode parkerings- og lagringsmuligheter. Rolig og familievennlig beliggenhet på Åssiden, med kort vei til skole, barnehage, dagligvare, buss og fritidstilbud.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.03.2025		24.03.2025	-	2 225 000	-	2 225 000	2
26.08.2004	07.09.2004	08.11.2004	2 250 000	2 225 000	-	2 225 000	
16.08.2002	27.08.2002	01.10.2002	1 980 000	2 000 000	-	2 000 000	
01.02.2000		01.02.2000	-	1 600 000	-	1 600 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Tomannsboliger til salgs i DRAMMEN kommune nå

55
tomannsboliger til salgs

5.1M

4 836 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Tomannsboliger solgt i DRAMMEN kommune siste 3 mnd

40
tomannsboliger solgt

4 497 000 Prisantydning i snitt

4 475 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 643 Buskerud fylke i snitt siste 3 mnd
35 006 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

29 734 Store Landfall øvre 56 B
Totalpris 5 590 000

Fagtakst

Store Landfall øvre 56B, 3025 DRAMMEN

Gnr: 116
Bnr: 986
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Vertikal tomannsbolig

Byggeår: 1997

BRA: 236 m²

BRA-i: 188 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	7	0	16	3
TG-0	TG-1	TG-IU	TG2	TG3

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
06.08.2026

Rapportdato
25.08.2026

Hjemmelshavere

Navn
Christer Lund

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei

Navn
Mia Lund

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til normalt grenseskille.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	51	51	0	0	4
U. etasje	67	67	0	0	106
1. etasje	70	70	0	0	32
Totalt m2	**188**	**188**	**0**	**0**	**142**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	51	0	51
U. etasje	67	0	67
1. etasje	70	0	70
Totalt m²	**188**	**0**	**188**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Stue/soverom
- Bad
- 2xbod

U. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Fordelergang
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad
- Vaskerom
- Bod

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Stue
- Kjøkken

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	48	0	48	0	0
Totalt m2	**48**	**0**	**48**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
U. etasje	48	0	48
Totalt m²	**48**	**0**	**48**

U. etasje - Beskrivelse av rom

- Garasje

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Garasje var låst, og arealer er kun hentet fra tegninger/opplysninger. Arealavvik kan forekomme.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Garasje

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament







Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/underetasje**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**

Grunnforhold av fjell.
Grunnmur oppført i betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Ja**

Det registres mindre riss/setnings sprekk i grunnmur.

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament **TG-2**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder med det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres mindre synlige riss.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Mindre sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget. Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid. Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse. Ingen behov for tiltak pr.d.d

6.2 Krypkjeller



Beskrivelse	
Det er 1 utvendig kryprom.	
Er det synlig delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong?	**Nei**
Er det synlig råte, muggvekst, oppsprekking, svelling eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	**Ja**
Er det synlig fukt eller vann mot grunn?	**Ja**
Er det synlig sopp/råteskader i treverk?	**Nei**
Er det utført kontroll med kniv/skrutrekker eller lignende for avdekking av råte?	**Ja**
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	**Ja**

Resultat av fuktmåling i treverk

Ingen tre å måle i.

Resultat av luftfuktighet i rommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 64RH

Oppsummering av krypkjeller TG-2

Krypkjeller er inspisert ved befaring. Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene var innenfor aksepterte nivåer. Det registreres noe synlig fukt.
Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dampsperre mot grunn og dårlig ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Krypkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.
Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.

6.3 Drenering

Har boligen synlig drenering? Ja

Er drenering skiftet siden byggeår?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	**Nei**
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Ja**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Ja**

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med drenering.
Drenering er fra opprinnelig byggeår.
Bygget ligger i skrånede terreng.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Dreneringen har passert 20år og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	**Innredet**
Bygget mot terreng er av åpen murkonstruksjon.	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Nei**
Er det symptomer på fuktskade?	**Nei**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Nei**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

Oppsummering av rom under terreng TG-1

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
ingen vegger mot terreng er påforet.
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 12,4vektprosent.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse, Platting**
Det er etablert en platting på 106m2 i u.etg. Det er montert en terrasse i 32m2 i 1.etg. Det er etablert en overbygd terrasse på 4m2 i 2.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**







Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Ja**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Ja**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-3

Det er etablert en platting på 106m2 i u.etg.
Det er montert en terrasse i 32m2 i 1.etg.
Det er etablert en overbygd terrasse på 4m2 i 2.etg.
Det registreres vesentlig skjevhet og slitasje i både u.etg og 1.etg. Tettesjikt er ikke mulig kontrollere og er kun vurdert mot alder.
Det registreres «bom»/løse fliser i 2.etg.

TG3 settes med bakgrunn i skjevhet i konstruksjon samt slitasje i både u.etg og 1.etg, samt påvist bom og løse fliser i 2.etg.

Utbedringskostnader	**100.000-200.000**

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bom i fliser skyldes dårlig heft mellom flis og underlag, ofte grunnet fukt, bevegelser eller manglende lim under fliser.
Konsekvens: Risiko for løse fliser, vanninntrengning og videre skader i underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å ta opp berørte fliser, kontrollere og utbedre underlag/tettesjikt, samt legge fliser på nytt med korrekt oppbygning.

Årsak: Underliggende tettesjikt er utført mangelfullt, med risiko for feil fall, svake overganger eller utilstrekkelig utførelse.
Konsekvens: Økt risiko for vanninntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Tiltak: Anbefaler åpning av konstruksjonen, utbedring/nytt tettesjikt med korrekt oppbygning og kontroll av tilstøtende bygningsdeler.

Årsak: Skjevheten skyldes normalt utilstrekkelig fundamentering eller mangelfull understøttelse av terrassekonstruksjonen.
Konsekvens: Skjevheter kan redusere bæreevnen, gi økt belastning på konstruksjonen og medføre videre deformasjoner over tid.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å kontrollere bærekonstruksjonen og utbedre mangelfull understøttelse. Skjevheter bør rettes for å sikre tilfredsstillende stabilitet.

6.6 Vinduer, ytterdør og balkongdør



Beskrivelse

3-lags fra 1997.
Balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør **TG-2**

Vinduer med 3-lags glass fra 1997.
Balkongdør med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, men det registreres noe slitasje/avflakking.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 6-8år

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

6.7 Yttervegger





Type fasade	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Ja**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ikke kontrollerbart**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Nei**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres stedsvis dårlig ventilering av konstruksjonen.
- Musesperre er ikke mulig å kontrollere.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder (over 20år) med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Alder: Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold. Ventilering: Årsak: Mangelfull ventilering av kledning. Konsekvens: Mangelfull ventilering bak kledningen kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen. Anbefalte tiltak: Sikre tilstrekkelig luftespalte og kontinuerlig lufting fra nedre til øvre del av veggen, i samsvar med byggforskseriens anbefalinger

6.8 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.9 Taktekking





Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder (over 20år) med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Alder tilsier at taktekking kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.
Det er delvis etablert snøfangere.

TG2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere og avvik på personsikkerhet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende snøfangere utgjør avvik på personsikkerhet.
Konsekvens: Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.
Anbefalte tiltak: Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	**Kaldtloft**

Loftet er inspisert via takluke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**



Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ja**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon/loft TG-1

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det er ingen symptomer på utilstrekkelig ventilering.

6.12 Renner og nedløp



Type	**Metall**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det synlige skader på renner/nedløp?	**Ja**

Oppsummering av takrenner/nedløp	TG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra opprinnelig byggeår.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader, men noe skjevhet (buing)
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier slitasje, risiko for korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
18 mm høydeforskjell i stue.
25 mm høydeforskjell i 2.etg.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-25 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-25mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.14 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	**Element**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Type peis	**Peis**

Ildsted plassert i u.etg og 1.etg.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**



Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i u.etg og stue 1.etg.
Pipe er oppført i elementpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.15 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ukjent	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra byggeår 1997.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**



Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 1997.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap, samt frittstående oppvaskmaskin.
Mellom over- og underskap er det flislagt.
Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Er det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Tilstandsgrad avtrekk TG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.16 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	Nei
Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp TG-1

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på begge sider og tilfredstiller dagens forskrift (NS3600)
Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 20år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser. Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Rør i rør system.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør er fra byggeår og har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i u.etg.
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i u.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Sikringsskap er skiftet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er skiftet.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. (Ikke krav på elektrisk arbeid utført før 1999)
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.
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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.20 Vannbåren varme



Type anlegg	**Gulvvarme**
Boligen er etablert med vannbåren gulvvarme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Boligen er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på anlegget og ukjent servicehistorikk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på anlegget er over 20år.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.
Anbefalte tiltak: Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskiftninger av ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
300L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ukjent**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 300L v.v bereder.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt samt ukjent alder.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav. Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann. Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Boligen er etablert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.23 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering av støy	**Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.24 Radon



Har bygget radonsperre?	**Nei**
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	**Nei**
Er det foretatt radonmåling?	**Nei**

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.25 Skred/flomfare

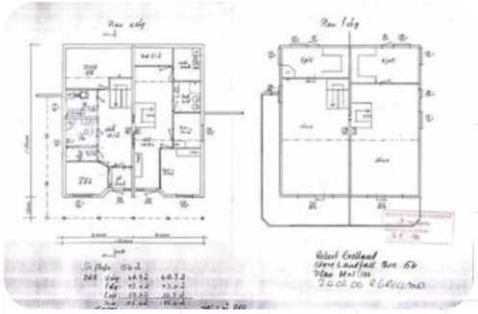


Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Ja**

Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

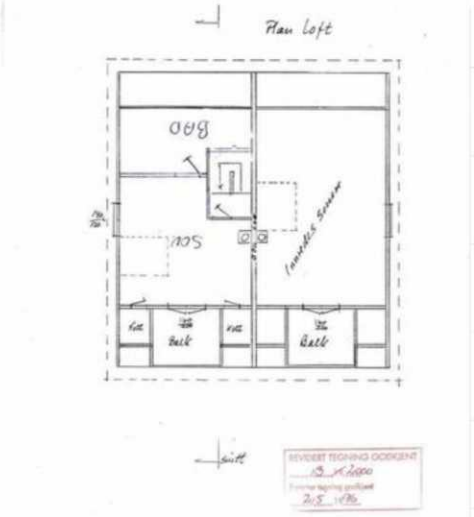
Ifølge NGU/NVE sine aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av områder markert som aktsomhetsområder for mindre løsmasseskred. Dette er en generell faresonevurdering basert på terrengforhold og løsmassetype, og innebærer ikke at det foreligger et konkret skredproblem på eiendommen. Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

6.26 Lovlighet



Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Nei**

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Det foreligger godkjent vedtak 25.08.2026 om bruksendring av rom tidligere godkjent som «disp».
Her er det omsøkt til soverom og satt i vindu.




DRAMMEN KOMMUNE

Grelland Robert
Store Landfall Øvre 2
3025DRAMMEN

ADR Store Landfall Øvre 56
BBBE/BBBE/PACL

26.09.2002

STORE LANDFALL ØVRE 56, 116/986 - FERDIGATTEST

Det vises til Deres bekreftelse, datert 12.06.02, mottatt på fax 12.06.02.

Gjennomført tiltak: Nybygg bolig med 2 leiligheter, gjenoppbygging etter brann

Ferdigattesten gis på grunnlag av Deres bekreftelse på at mangler på midlertidig brukstillatelse var ferdig 1999/2000. Det vises til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

PÅL CLASON
saksbehandler

Bygge- og bevillingssaker

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest på bygget. Samt omsøkt tiltak datert August 2026.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.27 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	**Nei**

Vurderingsgrunnlag

Rommet er fra opprinnelig byggeår 1997.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Oppsummering av Våtrom TG-3

Rommet er fra opprinnelig byggeår 1997.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres 10mm fall på gulvet.
Det ikke utført hulltaking da våtsone grenser mot vask/teknisk rom.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader	200.000-500.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.28 Bad 2.etg.

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg.?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	**Nei**

Vurderingsgrunnlag

Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Oppsummering av Våtrom TG-3

Rommet opplyses være fra 1997
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjhjørne, gulvstående toalett, baderomsinnredning og badekar.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres 12mm fall fra terskel til hjelpesluk.
Det er ikke utført hulltaking, men utført kontroll fra kryprom.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader	200.000-500.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.29 Overflater

Gulv, vegg og tak

U.etg:
Gulv: Flis i entre, bad og fordelergang. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flisa på bad. Øvrige rom tapetserte overflater med noe panel på 1 soverom.
Tak: Trepanel alle rom.

1 og 2.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Malte overflater øvrige rom.
Tak: Trepanel alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.30 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Ildsted plassert i u.etg og 1.etg.
- Øvrig oppvarming via vannbåren gulvvarme.

6.31 Vaskerom



Skal TG-grad settes?	Ja

Oppsummering av **TG-2**

Rommet er oppført med flis på gulv. Malte overflater på vegg.
Det registreres fall mot sluk.
Rommet har tilluft ved terskel og er etablert med naturlig avtrekk.
Det er ikke etablert tettesjikt/sprutplate ved servant.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende tettesjikt i våtsone.

Årsak: Alder på membran/tettesjikt samt manglende tettesjikt i våtsone.
Konsekvens: Alder samt løsning på tettesjikt medfører økt risiko for vannskader.
Anbefalte tiltak: Det bør forventes planlegging om oppgradering av tettesjikt.

Beskrivelse

Det er etablert vaskerom i 1.etg.

6.32 Garasje



Skal TG-grad settes?	Nei

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk garasje på 16m2.
Bygget var låst og er ikke teknisk inspisert.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder med det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres mindre synlige riss.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mindre sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.
Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.
Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse. Ingen behov for tiltak pr.d.d

TG-2

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller er inspisert ved befaring. Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene var innenfor aksepterte nivåer. Det registreres noe synlig fukt. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dampsperre mot grunn og dårlig ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Krypkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.
Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering.
Drenering er fra opprinnelig byggeår.
Bygget ligger i skrånede terreng.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Dreneringen har passert 20år og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 3-lags glass fra 1997.
Balkongdør med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, men det registreres noe slitasje/avflakking.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 6-8år

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres stedsvis dårlig ventilering av konstruksjonen.
- Musesperre er ikke mulig å kontrollere.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder (over 20år) med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder:
Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

Ventilering:
Årsak: Mangelfull ventilering av kledning.
Konsekvens: Mangelfull ventilering bak kledningen kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Sikre tilstrekkelig luftespalte og kontinuerlig lufting fra nedre til øvre del av veggen, i samsvar med byggforskseriens anbefalinger

TG-3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en platting på 106m2 i u.etg.
Det er montert en terrasse i 32m2 i 1.etg.
Det er etablert en overbygd terrasse på 4m2 i 2.etg.
Det registreres vesentlig skjevhet og slitasje i både u.etg og 1.etg. Tettesjikt er ikke mulig kontrollere og er kun vurdert mot alder.
Det registreres «bom»/løse fliser i 2.etg.

TG3 settes med bakgrunn i skjevhet i konstruksjon samt slitasje i både u.etg og 1.etg, samt påvist bom og løse fliser i 2.etg.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bom i fliser skyldes dårlig heft mellom flis og underlag, ofte grunnet fukt, bevegelser eller manglende lim under fliser.
Konsekvens: Risiko for løse fliser, vanninntrengning og videre skader i underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å ta opp berørte fliser, kontrollere og utbedre underlag/tettesjikt, samt legge fliser på nytt med korrekt oppbygning.

Årsak: Underliggende tettesjikt er utført mangelfullt, med risiko for feil fall, svake overganger eller utilstrekkelig utførelse.

Konsekvens: Økt risiko for vanninntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Tiltak: Anbefaler åpning av konstruksjonen, utbedring/nytt tettesjikt med korrekt oppbygning og kontroll av tilstøtende bygningsdeler.

Årsak: Skjevheten skyldes normalt utilstrekkelig fundamentering eller mangelfull understøttelse av terrassekonstruksjonen.
Konsekvens: Skjevheter kan redusere bæreevnen, gi økt belastning på konstruksjonen og medføre videre deformasjoner over tid.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å kontrollere bærekonstruksjonen og utbedre mangelfull understøttelse. Skjevheter bør rettes for å sikre tilfredsstillende stabilitet.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder (over 20år) med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Alder tilsier at taktekking kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

TG-2

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.
Det er delvis etablert snøfangere.

TG2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere og avvik på personsikkerhet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende snøfangere utgjør avvik på personsikkerhet.
Konsekvens: Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.
Anbefalte tiltak: Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra opprinnelig byggeår.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader, men noe skjevhet (buing)
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier slitasje, risiko for korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
18 mm høydeforskjell i stue.
25 mm høydeforskjell i 2.etg.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-25 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-25mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 1997.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap, samt frittstående oppvaskmaskin.
Mellom over- og underskap er det flislagt.
Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 20år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør er fra byggeår og har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i u.etg.
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i u.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Vannbåren varme

Oppsummering

Boligen er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på anlegget og ukjent servicehistorikk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på anlegget er over 20år.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.
Anbefalte tiltak: Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskiftninger av

ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 300L v.v bereder.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt samt ukjent alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet er fra opprinnelig byggeår 1997.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres 10mm fall på gulvet.
Det ikke utført hulltaking da våtsone grenser mot vask/teknisk rom.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Bad 2.etg.

TG-3

Bad 2.etg.

Oppsummering

Rommet opplyses være fra 1997
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjhjørne, gulvstående toalett, baderomsinnredning og badekar.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres 12mm fall fra terskel til hjelpesluk.
Det er ikke utført hulltaking, men utført kontroll fra kryprom.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Øvrig

TG-2

Vaskerom

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv. Malte overflater på vegg.
Det registreres fall mot sluk.
Rommet har tilluft ved terskel og er etablert med naturlig avtrekk.
Det er ikke etablert tettesjikt/sprutplate ved servant.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende tettesjikt i våtsone.

Årsak: Alder på membran/tettesjikt samt manglende tettesjikt i våtsone.
Konsekvens: Alder samt løsning på tettesjikt medfører økt risiko for vannskader.
Anbefalte tiltak: Det bør forventes planlegging om oppgradering av tettesjikt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260229
Addresse	Store Landfall øvre 56 B		
Postnr.	3025	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	Mia Lund		
Selgers navn	Christer Lund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21 år 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

7388657

Våtrom

Initialer selger:
M L
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spoter i tak og over speil på bad 2. etg byttet av elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker, husker ikke tilbake til firmaet

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lekkasje fra rørledningene til vannbåren varme 2018. Forsikringssak. Ble utbedret og lagt nytt kjøkkengulv og tak.Kaph Entreprenør utførte arbeidet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utfra opplysninger If har fått har du rett til erstatning for skaden. Kaph entreprenør vil bistå med reparasjon av skaden. Prosjektleder er Anders Jacobsen.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe sprekker i mur i trapp ute. Noe skjevhet i gulv 1. etg. Se tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk på takterasse samt frost etterfulgt av stor nedbørsmengde medførte at vann trengte seg inn mellom takterasse og takterassedør, 2019. Forsikringssak. Sluk renset, ikke skjedd igjen. Fikk nytt himlingspanel i stue og gang, laminatgulv i stue.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet rekkverk terasse utenfor stue av snekker, ca 2006.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt fliser på takterasse med egeninnsats.

Initialer selger:
M L
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker Kristian Goderstad

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Krypkjeller (utebod) har gulv som er fjell og grus. Naturlig fukt der. Se tilstandsrapport.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vindu ble satt inn av faglært, entreprenør i 2006. Omgjort bod til soverom.Husker ikke tilbake til navn på entreprenør.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Vindu satt inn av faglært, entreprenør i 2006. Brukt som soverom siden da. Søkt om bruksendring nå før salg. Søknad innvilget, ferdigattest foreligger.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke tilbake.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tror det het El-tilsynet. Ca fem år siden.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktinntrengning ved store nedbørsmengder/snøsmelting

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet elektrisk port ca 6 år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Firma het Portservice.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Etter vannskade 2019 er det påpekt utrett membran mellom takterrassen og takterassedøren.

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for omgjort bod til soverom

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset bak hagen (i Kveldsroveien) skal rives og bygges helt nytt. Arbeid er igangsatt.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.08.2026

Signert av *Mia Lund*

Signert av *Christer Lund*

Initialer selger:
M L
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Store Landfall øvre 56B

Nabolaget Åssiden - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Åssiden skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Øren skole (1-7 kl.) 442 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1... 115 elever, 10 klasser	19 min 1.7 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 380 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 360 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	19 min 1.7 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tunveien Linje 3, 51N	5 min 0.4 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	24 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Åssiden barnehage (0-5 år) 43 barn	9 min 0.8 km
Sinapse Play	12 min
Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åssiden	6 min
Coop Extra Vårveien	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Gulskogen Senter	7 min
Vitusapotek Vårveien	6 min
Strømsø Vinmonopol	8 min

SPORT

Åssiden idrettspark	9 min
Åssiden elvepark	11 min
SKY Fitness Drammen	19 min
SATS Åssiden	20 min

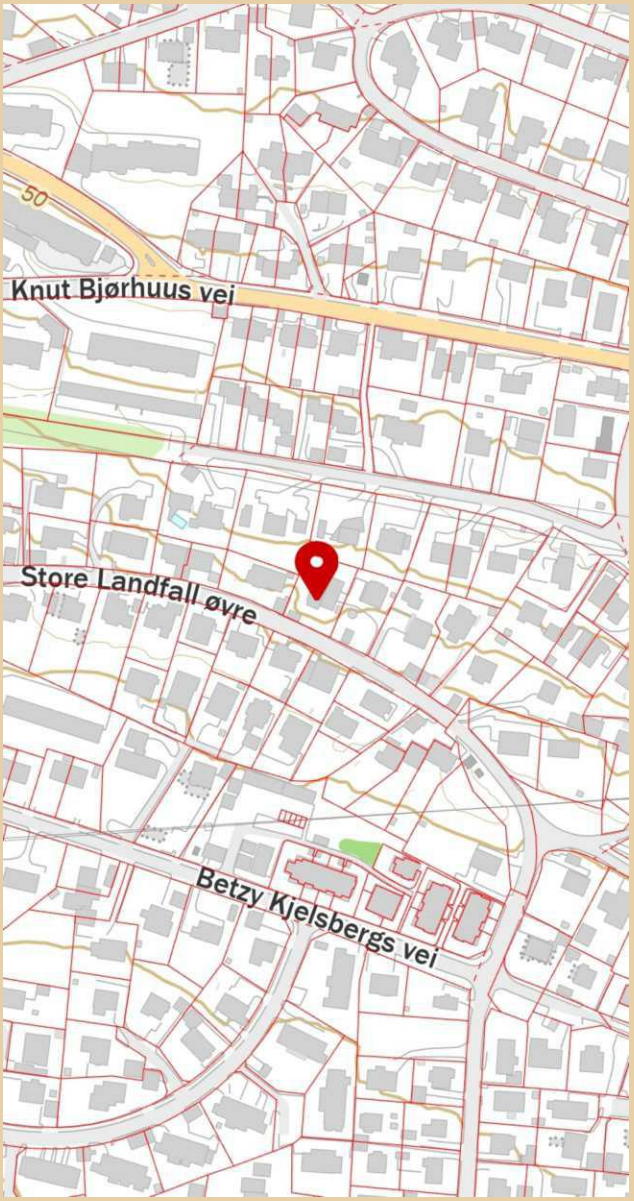
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 86/100

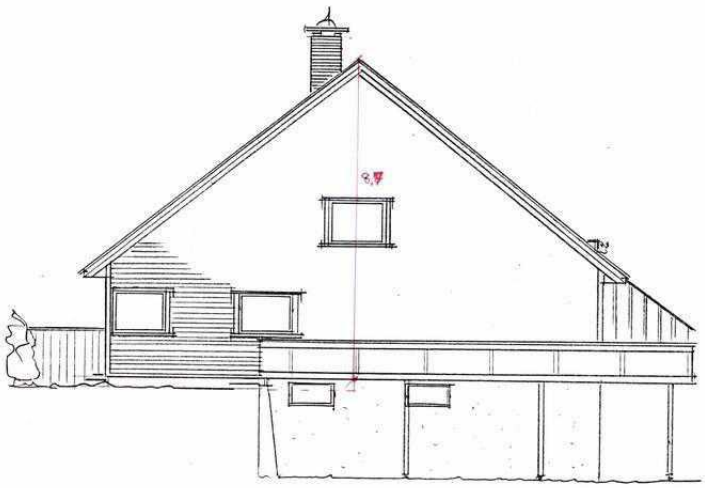
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Fasade mot Vest



Fasade mot Øst

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
23 DES 1996
1757/96

0 2 4 C C / 98940
116/986 13 Tegning
Geomatikk

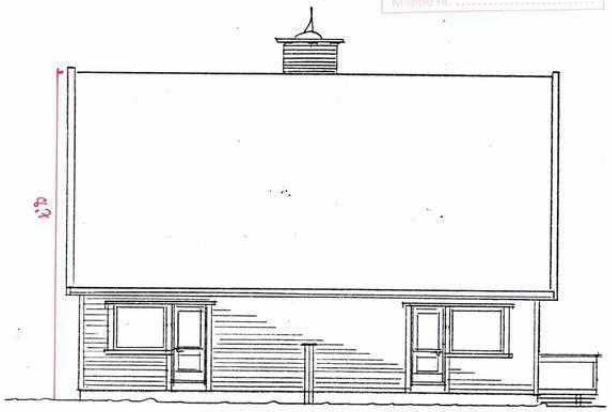
Robert Grelland
Stort Landfall Øvre 56
Fasader M - 1:100
11/2-96 Øyvind M

Tegning godkjent
2.5.10.96
på forelagte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
23 FEB 1996
Jnr. 1757/96
Mappe nr.



Fasade mot Syd

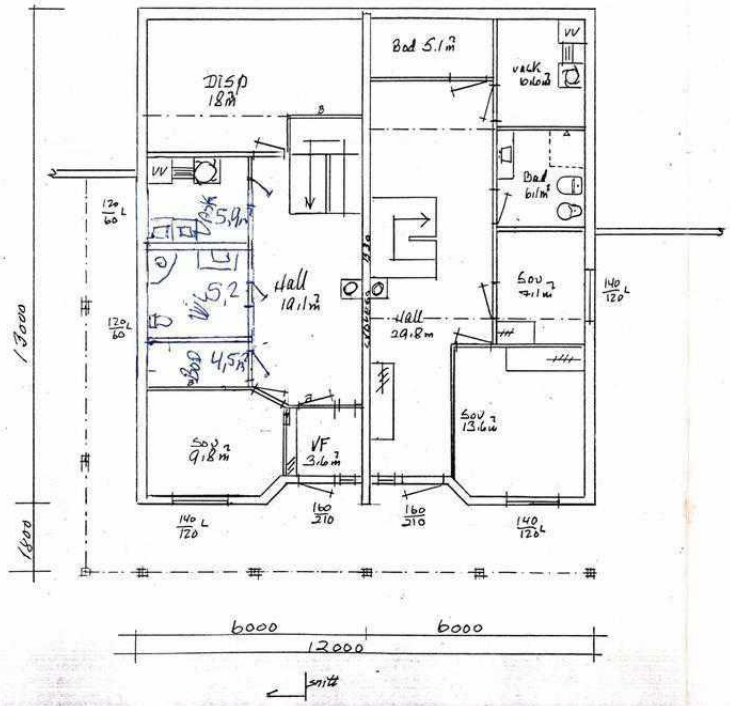


Fasade mot Nord

Tegning godkjent
2/5 1996
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Robert Grelland
Stor Landfall Øvre 56
Fasader M: 1:100
1112-96 Øyvind L1

Plan uetg

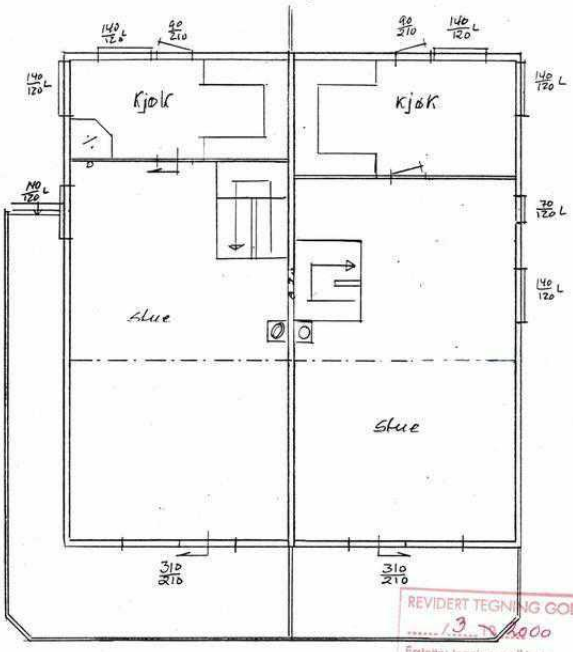


Tomt

Gr. flate 156 m²

BRA:			
Uetg:	69.3 m²	69.3 m²
1etg:	73.0 m²	73.0 m²
Loft:	53.3 m²	53.3 m²
Sum:	195.6 m²	195.6 m²
Total		391.2 m² BRA

Plan 1etg

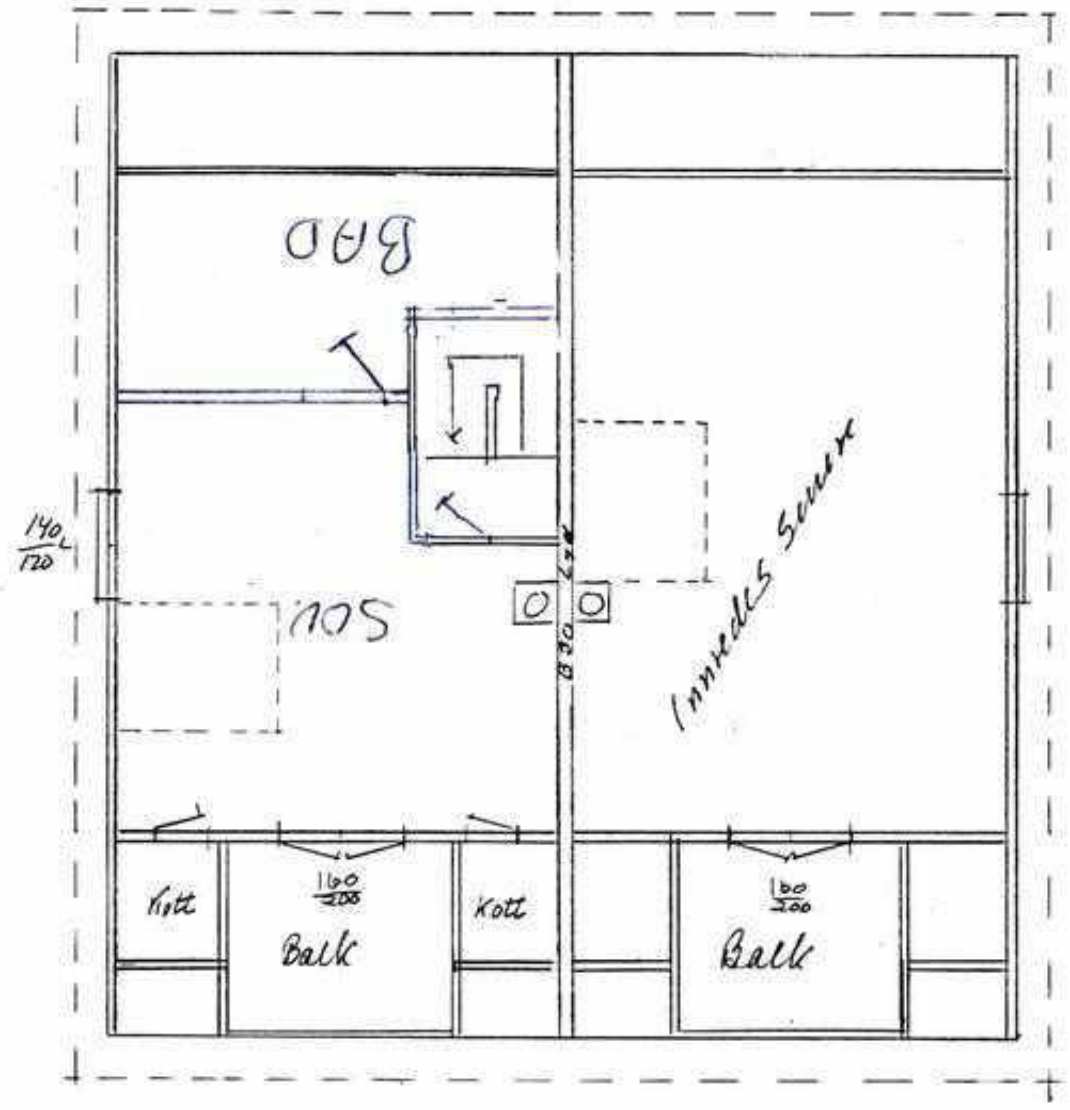


REVIDERT TEGNING GODKJENT
13.06.2000
Erstatter tegning godkjent
25.06.96

Robert Grelland
Store Landfall Ovn 56
Plan M=1:100
20.02.00 R.GRELLAND

Mottatt mars 2000

Plan loft

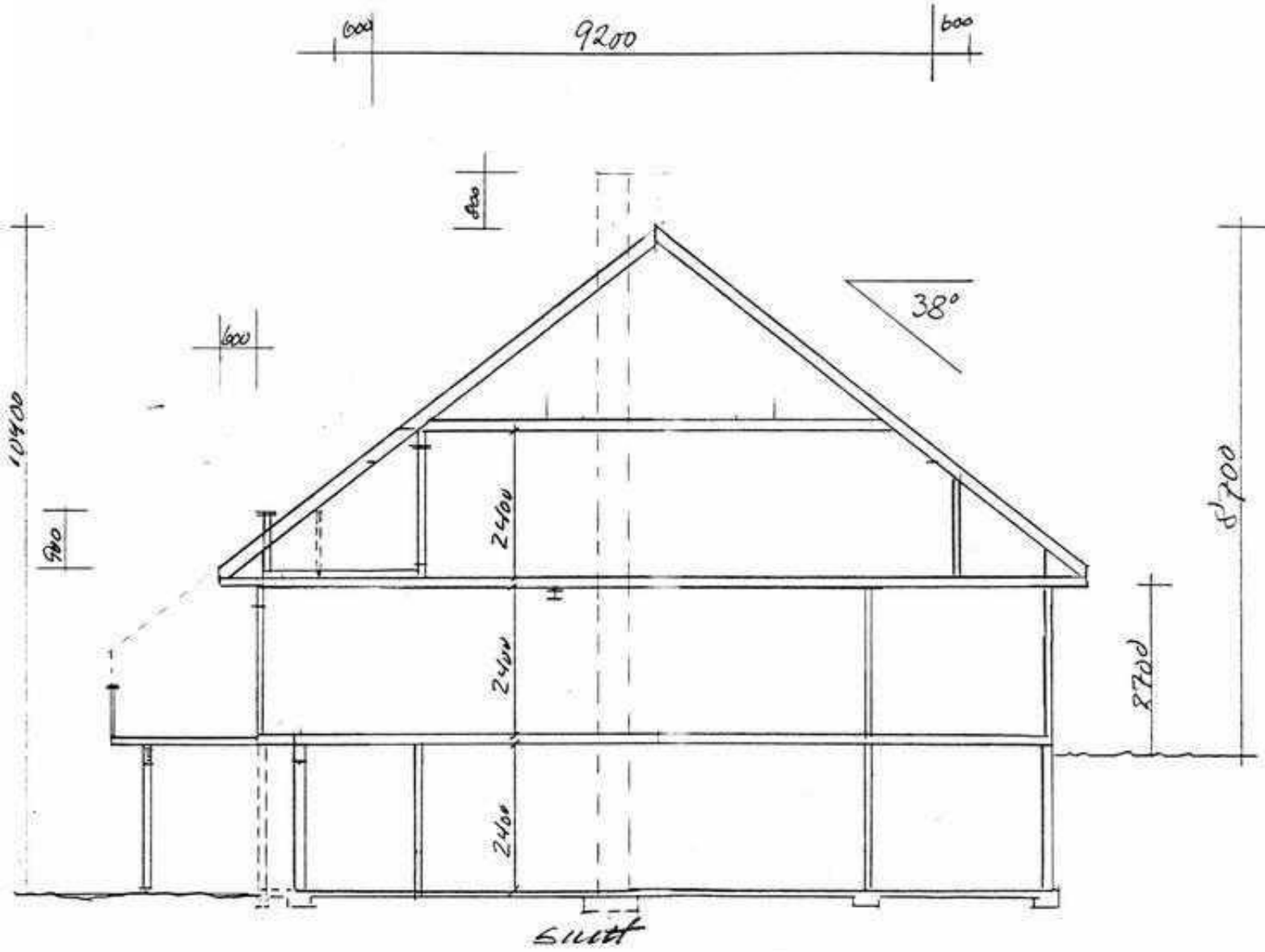


Snitt

REVIDERT TEGNING GODKJENT
13.X.2000
Endelig tegning godkjent
2/5 1996

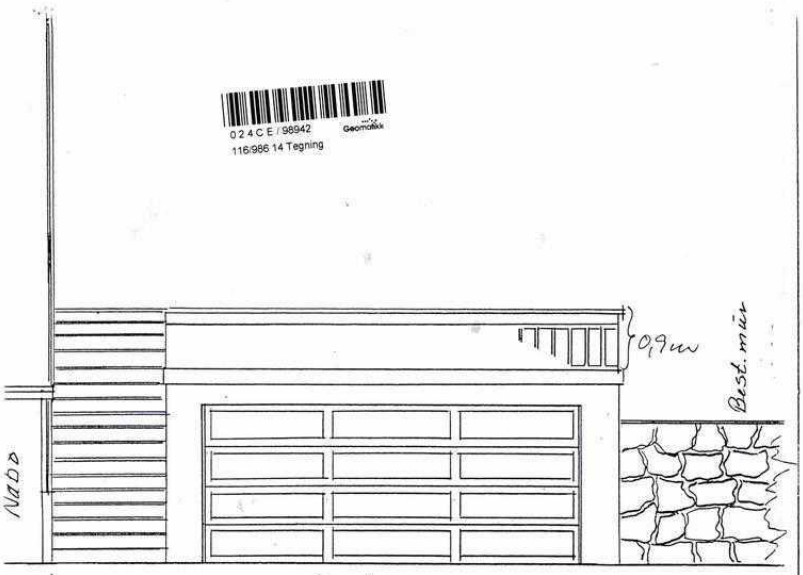
Kolltall mars 2000

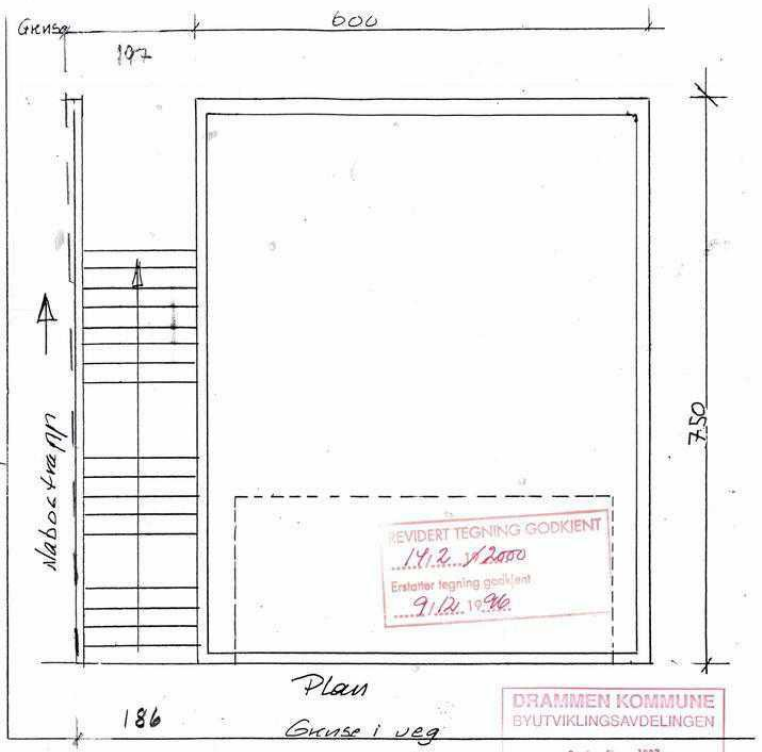
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
23 FEB 1996
Jnr. 1757/96
Mappe nr.

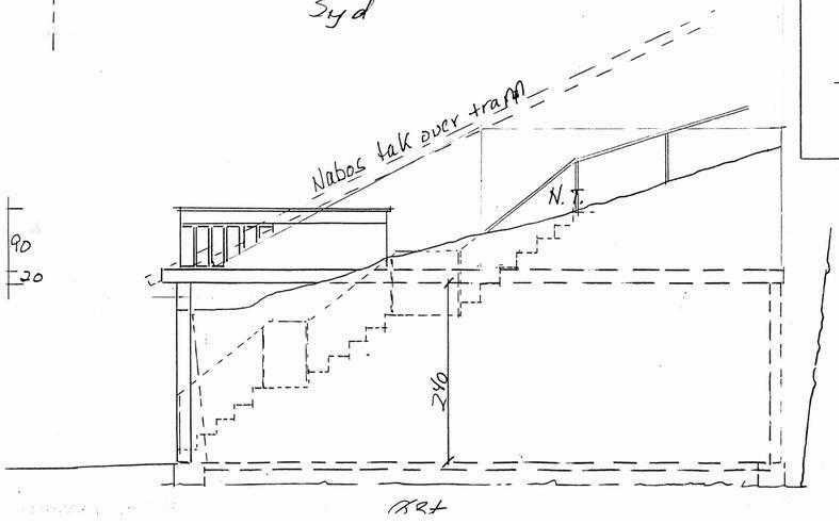


Robert Grilland
Stor Landfall Dun 56
Plan og snitt M=1:100
11/2-96 Øyvind M

Tegning godkjent
25. 1996
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN







REVIDERT TEGNING GODKJENT
14.2. 2000
Erstatter tegning godkjent
9.12. 1996

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
2 6 FEB. 1997
J.nr. 10842/96
Mappe nr. 10842/96

Garasje og utv. trapp
Stort Landtall Gnr. 56
Gnr. 116 b. nr 986
Robert Grelland
M= 1:50 7/11-96 Øyvind U

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Christer Lund
Store Landfall Øvre 56 B
3025 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/01003-6	Stine Haugen	09.07.2026

Store Landfall øvre 56B, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 116 / 986 / 0 / 2
Tiltakshaver: Christer Lund

Vi har behandlet søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som vi mottok 03.06.2026.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-2

Tillatelsen gjelder
Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) i underetasje.

Viktig informasjon

Tillatelsen gjelder i 3 år. Hvis arbeidene ikke er startet innen 3 år, eller arbeidene stopper opp i mer enn 2 år, bortfaller tillatelsen, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Ansvar
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket i henhold til plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og denne tillatelsen.

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Du må søke om ferdigattest

Når byggearbeidene er ferdig, må du søke om ferdigattest. Dersom det under arbeidene har blitt gjort endringer, må det sendes inn oppdaterte tegninger.

Vilkår for ferdigattest
Det må sendes inn en plantegning av bedre kvalitet, der alle rombenevnelser er lesbare.

Opplysninger om saken

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) i underetasjen. Det søkes ikke om nye bygningsmessige arbeider. Det opplyses om at rømningsveien er ivaretatt.

Plangrunnlag
Eiendommen er underlagt bestemmelser i kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.2025.

Nabovarsel
Søker har vurdert at tiltaket i liten grad vil berøre interessene til naboer og gjenboere, og det er derfor ikke nabovarslet.

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 den 02.07.2026.

Nabovarsel
Vi legger til grunn søkers vurdering om at tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Det gis unntak fra krav om nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Hensynssone H310_2
Eiendommen ligger i hensynssone H310_2 (aktsomhet kvikkleire) i kommuneplanens arealdel.
Det er sendt inn redegjørelse for sikkerhet mot naturfare. Tiltaket er plassert i tiltakskategori K0 etter NVE sin kvikkleireveileder. Det er vurdert at eiendommen ikke er utsatt for flom-, skred- eller naturfare som medfører at sikkerhetskravene for tiltakskategorien ikke er oppfylt. Tiltaket medfører ingen terrenginngrep eller endringer som påvirker sikkerheten mot naturfare. Kommunen legger innsendte opplysninger til grunn.

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter
Etter kommunens skjønn har bruksendringen god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med plan- og bygningsloven § § 29-1 og 29-2.

Tillatelsens varighet

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Hvis det klages på vedtaket, begynner 3-årsfristen å løpe fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr for behandling av søknaden

Gebyrene er gitt etter forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, gjeldene fra 01.01.2026.

Beregning av gebyr:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
301012	§ 3.1.1 b, grunngebyr	kr. 5 460	1	kr. 5 460
310012	§ 3.10.1 b, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, innenfor en bruksenhet	kr. 12 740	1	kr. 12 740
			Totalt beløp å betale	**kr. 18 200**

Gebyret inkluderer behandling av søknad om ferdigattest, forutsatt at ferdigattest søkes om innen 5 år. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Registrering av gjenbrukbare materialer

Vi oppfordrer til at materialer som er aktuelle for gjenbruk registreres på www.donorbygg.no.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innehold, finner du her: Klage på avslag eller tillatelse i plan- eller byggesak | Drammen kommune

Informasjon om Kommuneombudet

Har du behov for informasjon, råd og veiledning i denne saken, kan du også kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – kommuneombudet@drammen.kommune.no.

Kommuneombudet er uavhengig av kommunen.

Med hilsen

Stine Haugen
Rådgiver

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

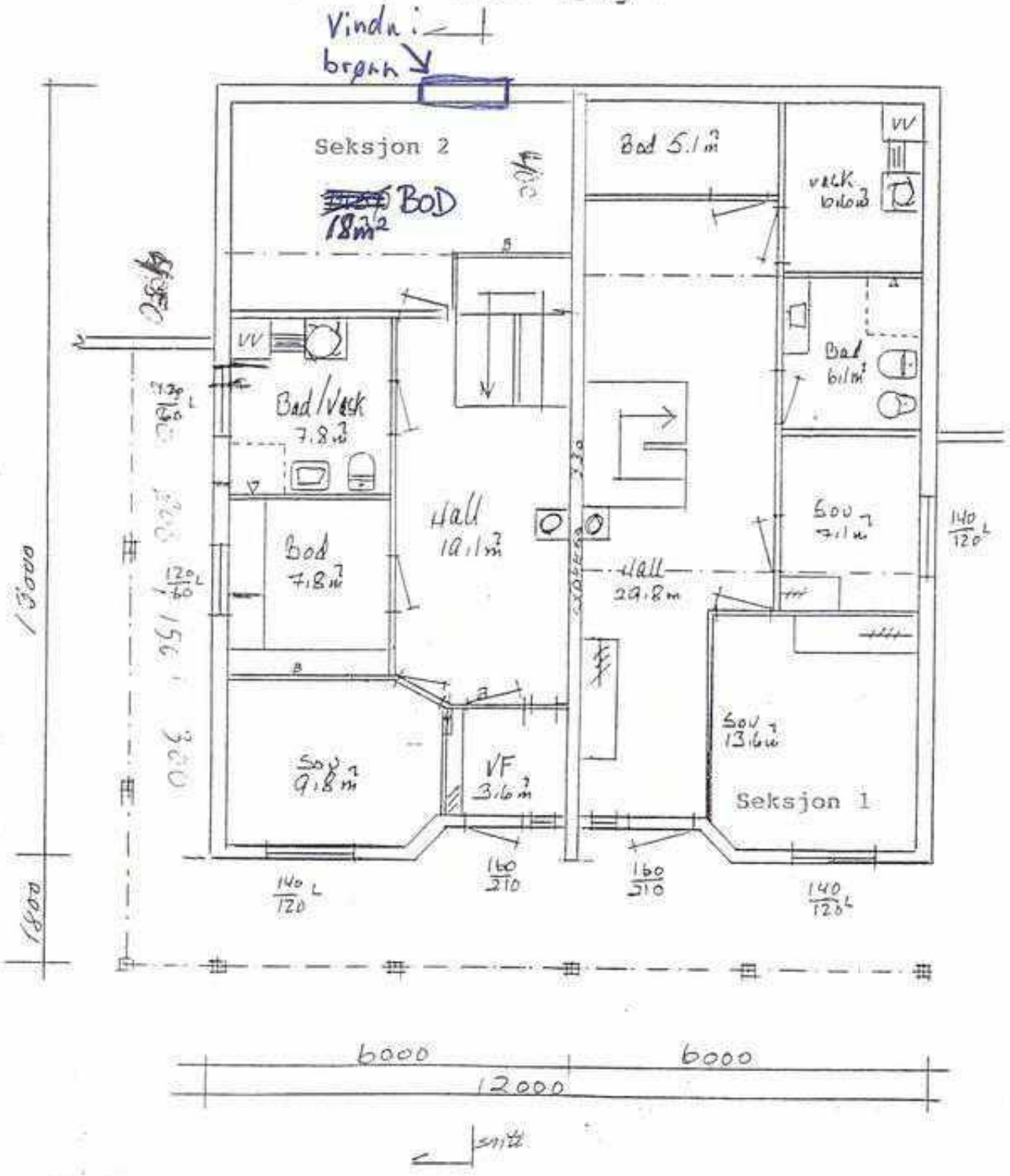
Vedlegg:
Snittegning
Tegning

VEDLEGG 1

REVIDERT TEGNING GODKJENT
22/09 06
Erstatter tegning godkjent
/

MOTTATT
Drammen Kommune
Delesaksmottak

Plan uelg

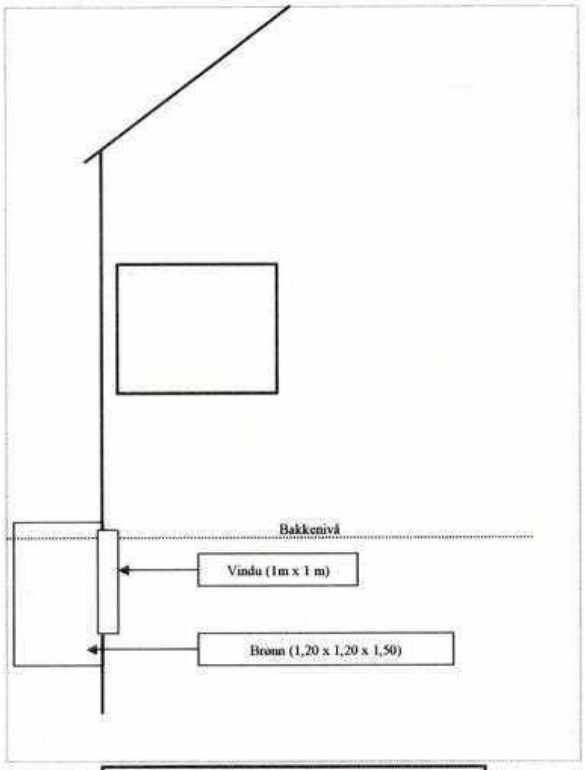


Seksjonering av gnr. 116 bnr. 986
Drammen

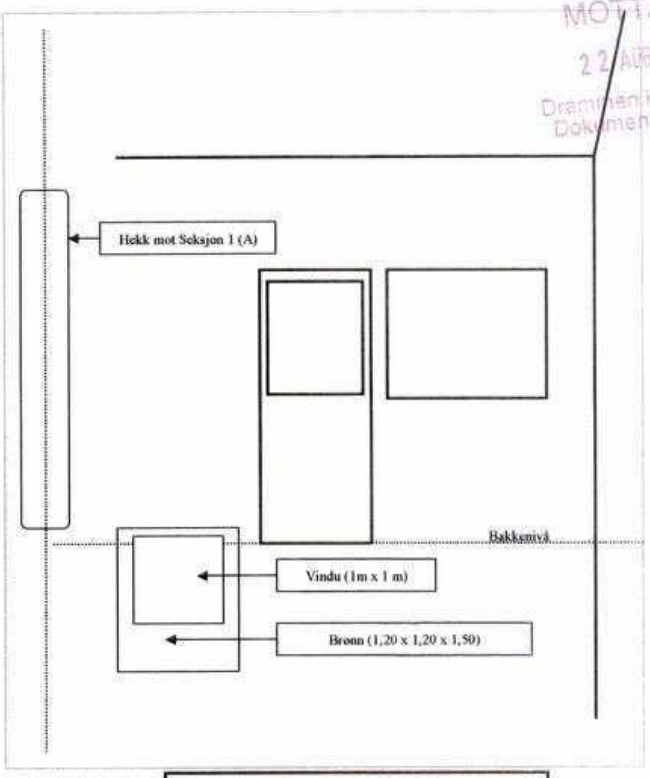
Side 2

39/17

MOTTATT
22 AUG. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret



Fasadeendring sett fra vest

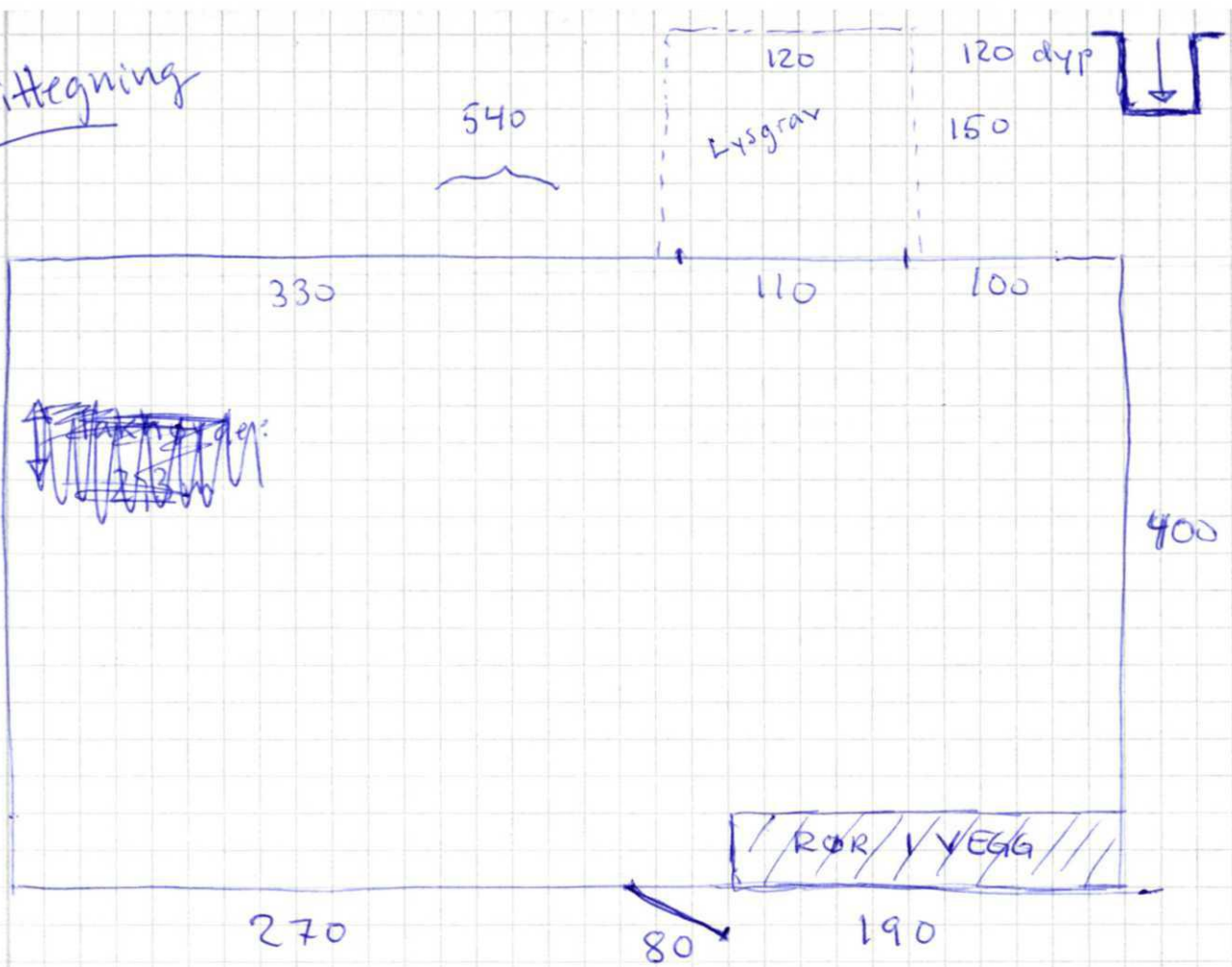


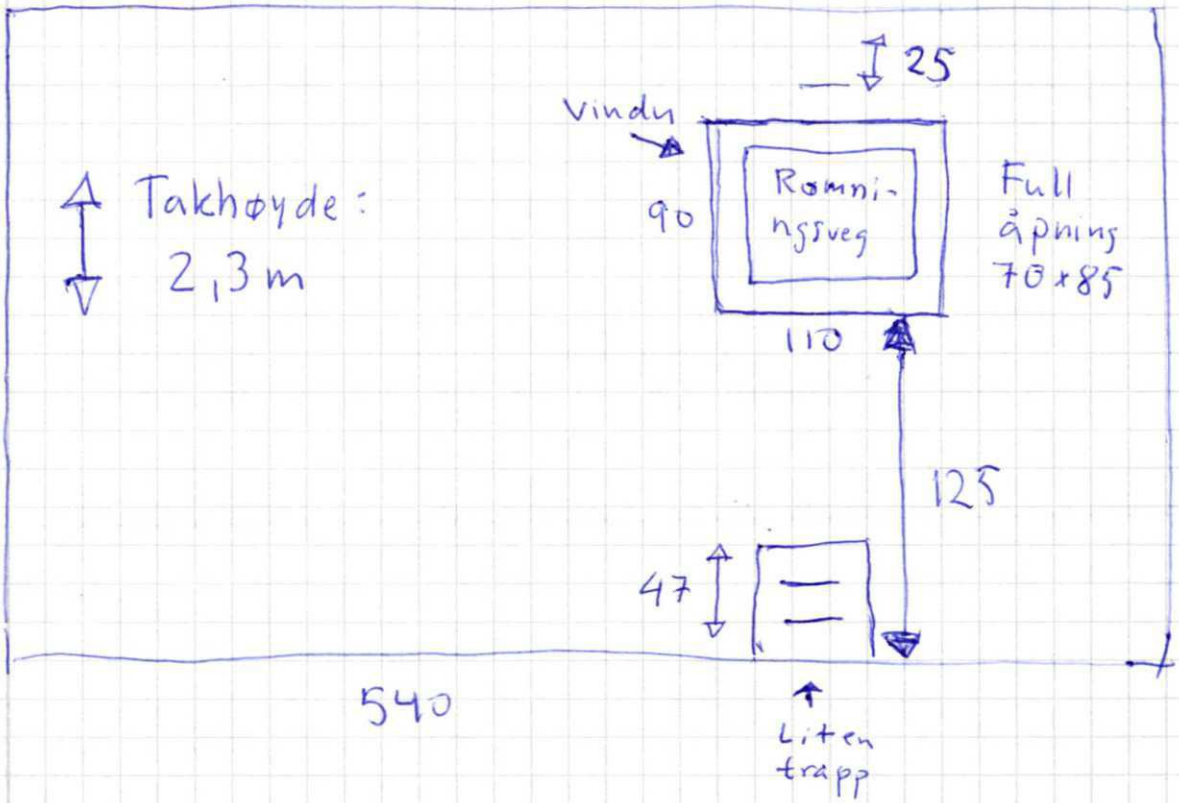
Fasadeendring sett fra nord

Tegning godkjent
22.09.06
på forutsetning av
EIGENERKLÆRING DATERT

Vedlegg 1

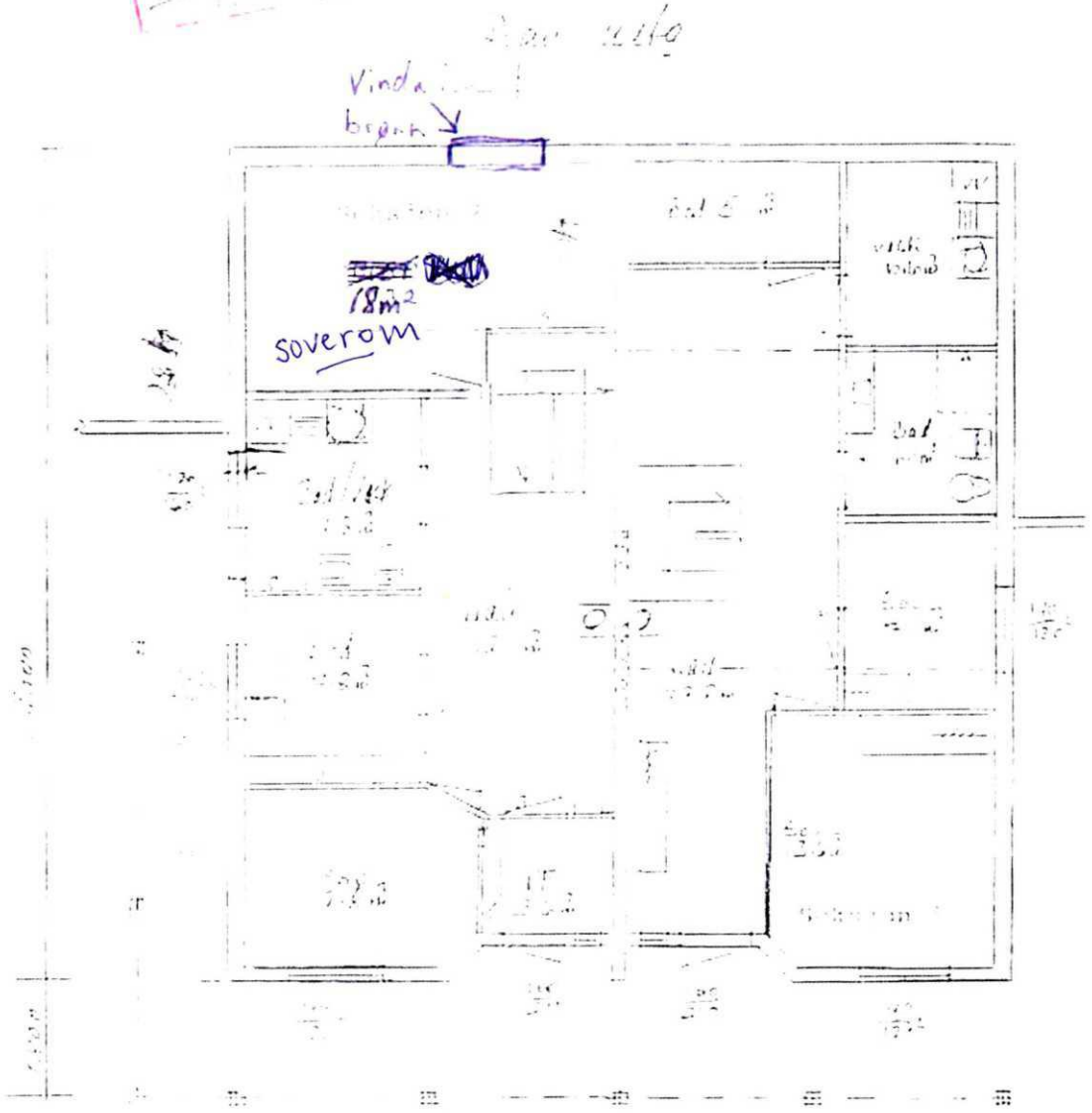
② Snittegning





VEDLEGG 1

22 09 06



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**116**	**986**	**0**	**2**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.12.1996	Nei	Nei			1/2	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			116/986	0
					116/986/0/2	0
					116/986/0/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			116/986	0
					116/986/0/1	0
					116/986/0/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20184388	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	197	0	197

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Store Landfall øvre	56	B		Nord: 6624835 Øst: 564616 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Grunnkrets 126-Åssiden 26 Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3025-DRAMMEN SKOLEKRETS 19-Åssiden

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**116**	**986**	**0**	**0**	Grunneiendom	BERG	Ja	802,9	810	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
31.05.1943	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6624838,72 Øst: 564617,71 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			116/986	0
					116/986/0/2	0
					116/986/0/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			116/986	0
					116/986/0/1	0
					116/986/0/2	0
Kart- og delingsforretning	12.02.1958		17668	Avgiver	116/986	-810
				Mottaker	116/593	810
Kart- og delingsforretning	11.06.1943			Avgiver	8/1	-802,3

Mottaker	116/986	802,3	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20184388	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	197	0	197

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Store Landfall øvre	56	B		Nord: 6624835 Øst: 564616 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Grunnkrets 126-Åssiden 26 Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3025-DRAMMEN SKOLEKRETS 19-Åssiden

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: 8/85

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
802,9	Nord: 6624838,72011352 Øst: 564617,70999653 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

024 C i / 98946
Geomatikk
116/986 1839 Ferdigattest

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnummer/dokument nr.
00/01839/009

Arkivkode
ADR Store Landfall Øvre 56

Avd/sek/saksbehandler
BBBE/BBBE/PACL

Deres ref.

Dato
26.09.2002

Grelland Robert
Store Landfall Øvre 2

3025DRAMMEN

STORE LANDFALL ØVRE 56, 116/986 - FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Det vises til Deres bekreftelse, datert 12.06.02, mottatt på fax 12.06.02.

Gjennomført tiltak: Nybygg bolig med 2 leiligheter, gjenoppbygging etter brann

Ferdigattesten gis på grunnlag av Deres bekreftelse på at mangler på midlertidig brukstillatelse var ferdig 1999/2000. Det vises til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

PÅL CLASON
saksbehandler

Bygge- og bevillingssaker

Engene 1. 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Pål Clason
Tlf. dir. fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnummer/dokument nr.
06/4726/7

Arkivkode
GNR 116/986

Avd/sek/saksbehandler
BBBE/BBBE/SIKA

Deres ref.

Dato
22.09.2006

Christer Lund
Store Landfall øvre 56B

3025DRAMMEN

116/986, S.2, STORE LANDFALL ØVRE 56B, STØP AV BRØNN + NYTT VINDU
TILLATELSE TIL TILTAK

Deres søknad er registrert mottatt 22.08.2006 og sist innsendte dokument er mottatt 30.08.06. Saken er funnet å være komplett samme dag. Meldingen er ved brev av 23.08.06 gjort om til *Søknad om tillatelse til tiltak* da det var mangler ved innsendt søknad.

Søknaden omfatter støping av brønn/lyskasse og innsetting av nytt vindu i disp. kjellerrom

Tiltakshaver: Christer Lund

VEDTAK
etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95

Drammen kommune gir tillatelse til tiltak for støping av brønn/lyskasse og innsetting av nytt vindu. Disponibelt kjellerrom er *ikke godkjent* til oppholdsrom (hobbyrom, kontor eller soverom). J.fr. tegninger og situasjonskart godkjent 22.09.2006

Betingelser

1. Rivingsmaterialer og bygningsavfall må deponeres på godkjent fyllplass.
2. Brønn må sikres med heldekkende rist.
3. Ansvarlig søker må gjøre seg kjent med vedlegget "KRAV/INFORMASJON".

Ansvarsrett og kontrollform
Ved omgjøring av melding til tillatelse til tiltak, vil det ikke bli stilt krav om ansvar og kontroll iht. kap. XVI i plan- og bygningsloven.

FAKTA
Dokumentasjon
Tegninger mottatt 22.08.06 og 29.08.06
Situasjonsplan mottatt 22.08.06

Bygge- og bevillingssaker

Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Siri Karlsen
Tlf. dir. 32 04 67 70 fax. 32 04 62 00
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 94. og det har ikke innkommet protester fra disse.

VURDERINGER
Støping av brønn og nytt vindu er innvilget da dette er under bakkenivå og vil ikke medføre noe fasadeendring, men vi kan *ikke godkjenne* disponibelt kjellerrom til oppholdsrom med følgende begrunnelse: oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring. Dette er ikke oppfylt i omsøkt tiltak, da brønn og vindu ligger under bakkenivå, og iht. TEK's forskrifter er dette ikke tilstrekkelig for oppholdsrom. I dette tilfellet kan man heller ikke få tilstrekkelig rømningsmulighet da brønn påkreves å sikres med heldekkende rist, da den kan utgjøre en fare for dyr og mennesker (barn) da brønnen er veldig dyp (1,5m) og det kreves sikring for alle brønner med dybde over 20 cm. Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter §§18 & 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

INFORMASJON
- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.
- Gebyret* for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.

*Gebyret beregnes i forhold til medgått saksbehandlingstid (kommunens gebyrregulativ for byggesaker). Timepris kr 750,-. Kommunen har i denne saken beregnet tid for saksbehandling, herunder dokumentbehandling, arkivering, journalføring og GAB-registrering.

Påløpt gebyr for byggesaksbehandlingen i denne saken er så langt kr
Gebyr for behandling av midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, eventuelt tilsyn faktureres for seg.

Amund Kjellstad
byggesaksjef

Siri Karlsen
saksbehandler

Vedlegg:
KRAV/INFORMASJON
Tegninger og situasjonsplan stemplet med dato for godkjenning

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 986	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Store Landfall øvre 56B 3025 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Svømmebasseng
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Bestemmelser

Det er ikke registrert bestemmelser til denne planen.

08.12.2016

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**116**	**986**	**0**	**2**	Store Landfall øvre 56B, 3025 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	802.86m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	50.95m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	644.64m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	802.86m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060214-10	REGULERING AV AREAL NORD FOR STORE LANDFALL. (11.1.1955)	Boliger	6.75m^2
	3301 060214-10	REGULERING AV AREAL NORD FOR STORE LANDFALL. (11.1.1955)	Kjørevei	19.97m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 12.08.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	986	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Store Landfall øvre 56B, 3025 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 099,61 kr
Vann	6 053,85 kr
Sum	**16 153,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	15%	55 m3	35.02	1/1	0 %	1 926,09 kr	1 926,09 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	364,73 kr
Målt avløp	15%	55 m3	58.45	1/1	0 %	3 214,55 kr	3 214,55 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	591,49 kr
					Sum	**8 009,31 kr**	**6 096,86 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Store Landfall øvre 56 B, 3025 Drammen
Gnr. 116, Bnr. 986, Snr. 2, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260229

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen
Saksbehandler: Sander Gundersen
Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 53 943
E-post: sander.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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