PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

HAGEBYVEIEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

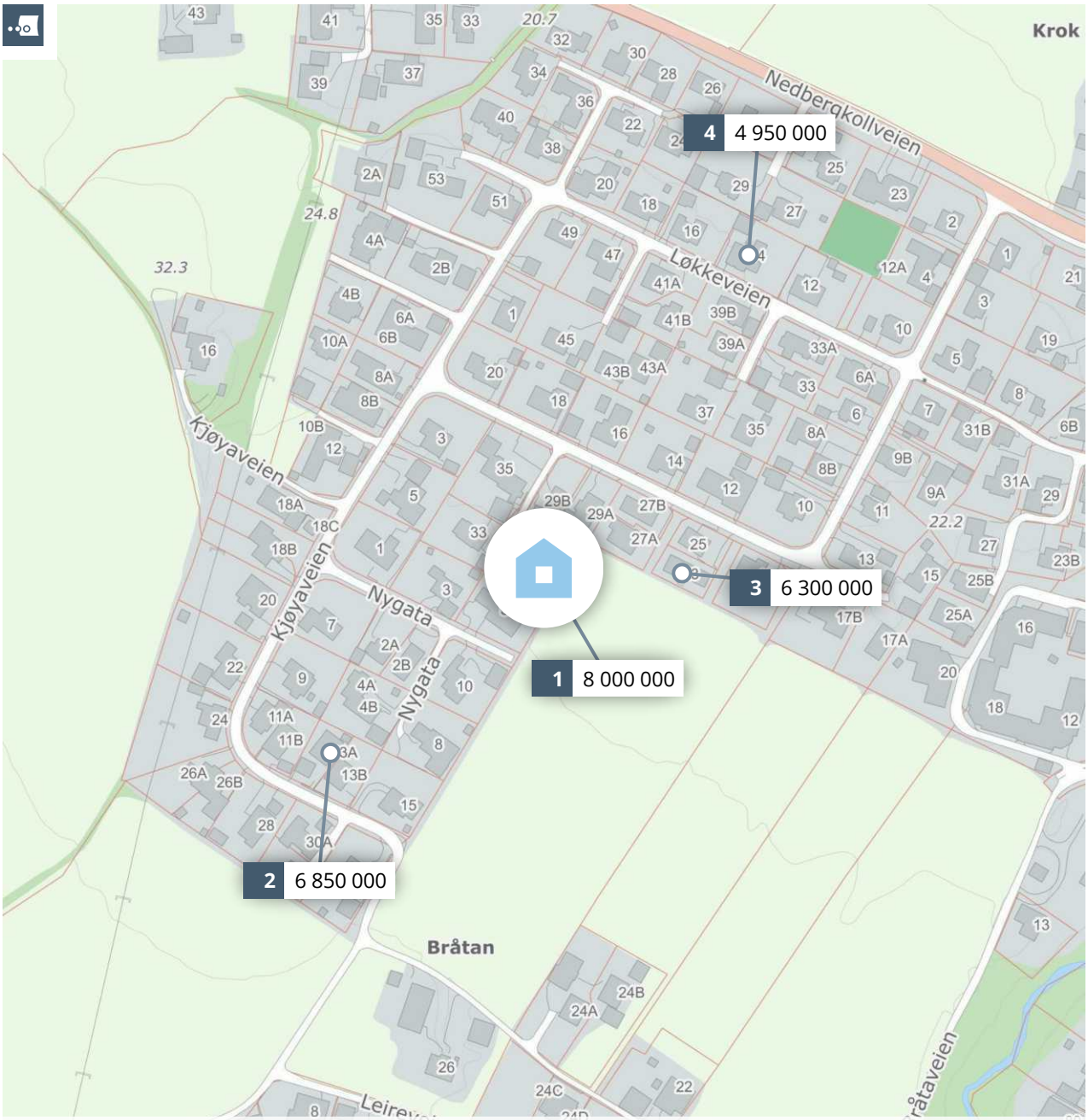
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HAGEBYVEIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 19.08.2026

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

Hagebyveien 31, 3050 MJØNDALEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 217 BNR 66 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS KROK-KJØYA

Verdivurdert til

8 190 000

-	8 190 000	28 144
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	291 m²	- m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hagebyveien 31				18.09.2025	7 990 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**27 491**
	291 m²	1961	1 091 m²	3 sov						
2	Kjøyaveien 13 A				31.07.2026	6 950 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**42 284**
	162 m²	2019	499 m²	5 sov						
3	Hagebyveien 23				09.10.2025	6 590 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**44 056**
	143 m²	2021	432 m²	3 sov						
4	Løkkeveien 14				09.10.2025	5 190 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**22 500**
	220 m²	1952	1 018 m²	4 sov						

Romslig og innholdsrik enebolig med god planløsning. Boligens hoveddel ble oppført i 2009/2010, på eksisterende/ opprinnelig kjeller fra 1961.

Boligen byr på hele tre soverom, kontor, to bad, vaskerom, stue, kjøkken og loftstue alt fordelt på en praktisk planløsning. Her er det plass til både familieliv, hjemmekontor og gjester. Boligen er utstyrt med tre varmepumper som sørger for både oppvarming og kjøling, og bidrar til et behagelig inneklima året rundt.

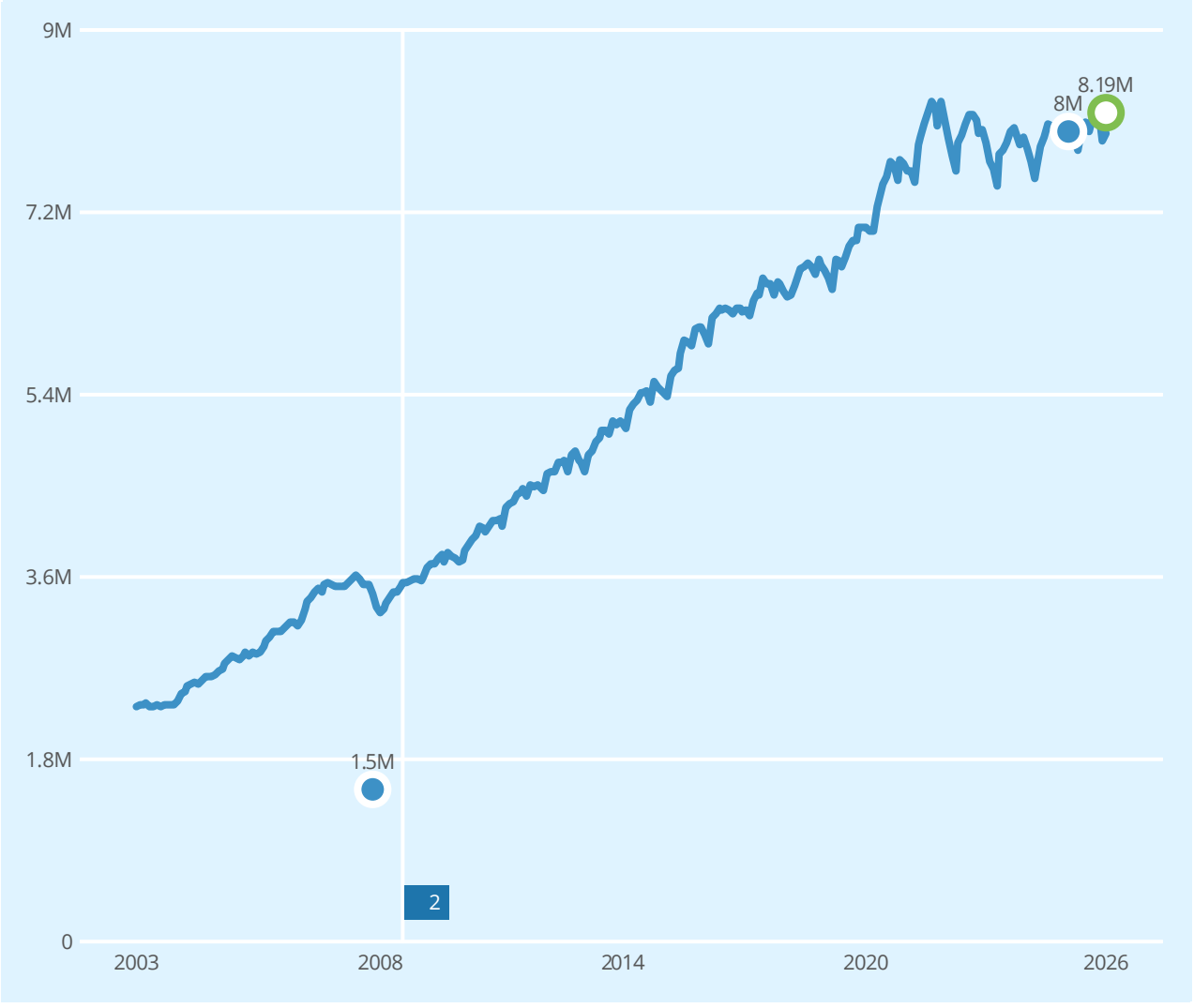
Beliggenheten er barnevennlig og sentral, i et rolig og etablert og trivelig boligområde i Mjøndalen. Det er gangavstand til både barnehager, barneskole og ungdomsskole, noe som gjør området svært praktisk for barnefamilier. Kort vei til Mjøndalshallen og et bredt fritidstilbud.

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



1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.08.2025	18.09.2025	01.12.2025	7 990 000	8 000 000	0	8 000 000
25.09.2008	07.10.2008	31.03.2009	1 600 000	1 500 000	-	1 500 000

Eneboliger til salgs i 3050 MJØNDALEN nå

9
eneboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 922 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Eneboliger solgt i 3050 MJØNDALEN siste 3 mnd

17
eneboliger solgt

5.7M
5.5M
5 171 000 Prisantydning i snitt
4 978 000 Salgspris i snitt
4.7M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 671 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

31 838 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

28 144 Hagebyveien 31 Totalpris 8 190 000

Fagtakst

Hagebyveien 31, 3050 MJØNDALEN

Gnr: 217
Bnr: 66
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Annet

Kommentar: Enebolig Ombygd/renovert i 2009/2010

Byggeår: 1961

BRA: 292 m²

BRA-i: 292 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-IU	TG2	TG3
2	17	0	15	0

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
11.08.2026

Rapportdato
28.08.2026

Hjemmelshavere

Navn
Tommy Wam Hansson

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Charlotte Bye

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

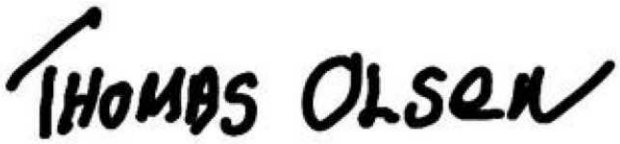


Navn
Thomas Olsen

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.

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)
1. etasje	112	112	0	0	45
hems	5	5	0	0	0
Kjeller	78	78	0	0	0
2. etasje	51	51	0	0	0
U. etasje	46	46	0	0	0
Totalt m2	**292**	**292**	**0**	**0**	**45**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	112	0	112
hems	5	0	5
Kjeller	78	0	78
2. etasje	51	0	51
U. etasje	46	0	46
Totalt m²	**292**	**0**	**292**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre/Hall
- Stue/kjøkken
- Soverom
- Trapperom

hems - Beskrivelse av rom

- Hems

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Trapperom
- Bod x 3

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Stue
- Soverom
- Soverom 2
- Bad

U. etasje - Beskrivelse av rom

- Trapperom/gang
- Soverom
- Bad
- Vaskerom

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). Arealene er målt etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende retningslinjer, men det tas forbehold om at avvik kan forekomme som følge av at boligen har en vanskelig karakter. Dette medfører at det kan være noe arealavvik på bygget.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med pult-tak konstruksjon.
- - Taket er tekket med sveisepapp.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Oppgraderinger gjort i hjemmet:

2009/2010

- Det ble etablert tilbygg samt alle fasader er renovert i samme omfang. Vinduer og taktekking er også skiftet i denne perioden.
- Det er i all hovedsak kun kjeller fra eksisterende del som er orginal.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?: Nei

6. Hovedrapport

6.1 Teknisk Verdi

Skal det settes markedsverdi?	Ja

Markedsverdi
8150000

Markedsvurdering

Eiendommen er en frittliggende enebolig i Hagebyveien 31 i Mjøndalen, oppført i 1961, med BRA på ca. 291 m² og tomteareal på ca. 1 091 m². Boligen fremstår som en stor familiebolig, hvor størrelse, tomt, beliggenhet og eiendommens samlede kvaliteter gir et godt utgangspunkt i det lokale markedet.

Eiendommen ble omsatt 18.09.2025 for kr 8 000 000, tilsvarende ca. kr 27 491 per m². Ved vurderingen er det lagt særlig vekt på dette relativt ferske salget, sammenholdt med relevante omsetninger i Mjøndalen og den generelle markedsutviklingen.

Utvalgte sammenlignbare salg viser et relativt stort spenn i oppnådd kvadratmeterpris. Blant registrerte omsetninger i sammenligningsgrunnlaget er Hagebyveien 31 på kr 27 491/m², Korvaldveien 125A på kr 28 192/m², Hermanbakken 6 på kr 22 638/m² og Hagebyveien 23 på kr 44 056/m². Variasjonen illustrerer at standard, byggeår, beliggenhet, tomt og individuelle kvaliteter har vesentlig betydning, og at en ren kvadratmeterbetraktning ikke vil være tilstrekkelig.

For vurderingsobjektet tilsvarer en markedsverdi på kr 8 150 000 en kvadratmeterverdi på ca. kr 28 000 per m². Dette ligger nær eiendommens dokumenterte salgsnivå fra 2025 og innenfor nivået som kan forsvares ut fra det foreliggende sammenligningsgrunnlaget.

Etter en samlet vurdering av eiendommens størrelse, tomt, beliggenhet, standard og kvaliteter, tidligere oppnådd salgspris samt relevante omsetninger i området, vurderes eiendommens antatte markedsverdi på vurderingstidspunktet til: Kr 8 150 000,-

Tomttype	**Selveier**

Selveiertomt

Tomteareal

1091

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Skal det oppgis andel fellesgjeld?	**Nei**
Skal det settes teknisk verdi?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/underetasje, Grunnmur m/kjeller**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av leirholdige masser**

- Grunnforhold av leirholdige masser.
- Grunnmur oppført i betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong.
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.

6.3 Drenering



Har boligen synlig drenering?	Ja
Er drenering skiftet siden byggeår?	Ja
Drenering ble skiftet i 2009 (tidligere salgsoppgave)	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	Ja

Oppsummering av drenering TG-1

Boligen er oppført med drenering.
Drenering opplyses være fra 2009.
Takvann/nedløp er ført ned til drensrør.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Vaskerom ligger mot rom under terreng. Eksisterende «gamle» del ligger under terreng.	
Er det påforede vegger i kjeller?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	Ja
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

Eldre del av boligen hovedsaklig med åpne vegger. Deler er påforet.
Det er utført hulltaking i nedre del av tak.
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 8,7vektprosent.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	**Platting**

Det er etablert en flislagt platting på 45m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Oppbygd i 2009.

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

Oppsummering av balkong/terrasse	TG-2

Det er etablert en flislagt platting på 45m2.
Plattingen ble etablert i 2009.
Det registreres «bom» i flere fliser.

TG2 settes med bakgrunn i «bom» i fliser.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende lim/heft under fliser som fører til «bom». Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne. Anbefaler tiltak: For å lukke avviket bør fliser plukkes opp og etableres med riktig lim/heft.

6.6 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer med datostempling 2009	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

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-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2009.

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.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 19år

6.7 Yttervegger



Type fasade	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Fasader ble renovert rundt 2009.	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
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 stående kledning.
Kledning er fra ca 2009 (tidligere salgsoppgave)
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres dårlig ventilering av konstruksjon.
- 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.
Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i svak ventilering av konstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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	**Pulttak**
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 pult-tak konstruksjon.
Det registreres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
Det er ikke registrert svanker/skjevheter i konstruksjon.

6.9 Taktekking





Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Taktekking og ny undertak ble lagt i 2021 av Hellvik Hus AS.	
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Ja**
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?	**Nei**

Oppsummering av taktekking	TG-1

Taket er oppført med pult-tak konstruksjon.
Taket er tekket med takpapp.
Taktekking og undertak med ny lufting ble lagt i 2021 av Hellvik AS.
Det er ikke registrert tegn til avvik.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av takkonstruksjon/loft	TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp er skiftet i 2021 av Hellvik Hus AS.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2021.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
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.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

6.12 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-1

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
12 mm høydeforskjell i stue.
13 mm høydeforskjell på kjøkken.
10 mm høydeforskjell i u.etg.

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein

Skorsteinstype	**Avgassrør til gasspeis**
Er det montert ildsted?	**Ja**

Type peis	**Gasspeis**
Gasspeis plassert i stue.	
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 gasspeis.
Gasspeis ble montert i 2011.
Det ble utført service av Eiker gassmontasje AS i 2025.
Anlegget er ikke funksjonstestet.

6.14 Kjøkken



Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra 2009.	

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 2009 og levert av Ikea Kjøkken
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap. Kjøkken-øy.

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

Sikkerhetsutstyr:
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.

Kullfilter:
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

6.15 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

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

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper/sikring , og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp ned til kjeller mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er oppført i plast.

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

Anlegget som er i bruk er fra 2009/2010.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra 2009/2019.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder, det opplyses i tilsiktet salgsoppgave at disse er skiftet. Dette kan ikke verifiseres, men er hensynstatt.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

6.17 Vannledninger



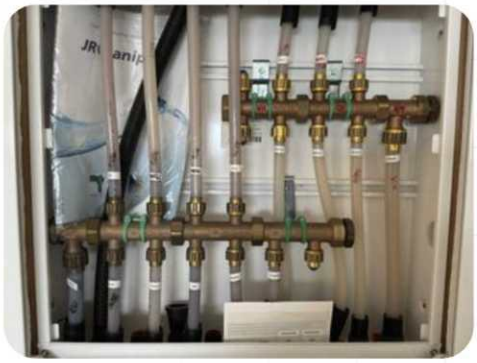
Type anlegg	**Rør i rør system**

Anlegget er oppført med rør i rør system.

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

Anlegget er hovedsaklig fra 2009/2010.
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at hovedledning (PEL) er skiftet.





Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
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-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør er fra 2009/2010 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Utvendig hovedledning opplyses være skiftet i tidligere salgsoppgave.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Rørkursene i fordelerskapet er delvis merket men 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 kjeller, 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.

6.18 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**

Hele det elektriske anlegget er fra rundt 2009.

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 2009/2010.
Sikringsskap er plassert på vaskerom.
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.
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.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tilstand og samsvar med gjeldende krav, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å få utført kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert fagperson, eller fremskaffe nødvendig dokumentasjon.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Varmepumpe i stue og loftstue fra 2022 og soverom 2023.	

Når var siste service på anlegget?
Service på alle pumpene ble foretatt i 2024 og 2025.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert 3x luft-luft varmepumpe.
Anleggene er fra 2022/2023.
Det ble utført service på alle pumpene i 2024 og 2025.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Bod**

Fundament	**Plassert på gulv**

Årstall
2012

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?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 300L v.v bereder.
Bereder er 14år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: ..år.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

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

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra begge bad og vaskerom.
Det mangler ventiler på tilnærmet alle luftekanaler.
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, som ventiler som må påregnes oppført.

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.

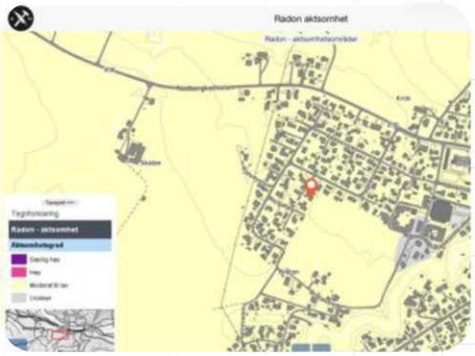
6.22 Støy

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.

6.23 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 lave/moderat 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.

6.24 Skred/flomfare



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

Oppsummering av skred/flomfare	Ikke satt

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.25 Lovlighet



Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	Nei

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.



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.



KOMMUNE

ABRAHAMSSON & HAUGSTVEDT AS
Gamle Riksvei 235
3055 KROKSTADELVA

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00763-3	Anita Landbø	13.06.2025

Hagebyveien 31, ferdigattest for tilbygg/fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 217 / 66 / 0 / 0
Tiltakshaver: ABRAHAMSSON & HAUGSTVEDT AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.05.2025

Vedtak

Etter delvis ferdigattest og i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for tilbygg og fasadeendring.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for oppføring av tilbygg og fasadeendring.

Ansvar
Det er innsendt kontrollerklæringer fra foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Søknaden
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Side 1 av 3

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +4732040000
921334004	Postboks 7000 3008 DRAMMEN	Engene 1 3015 DRAMMEN	kommunepost@drammen.kommune.no

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger ferdigattest fra opprinnelig byggeår.
Det foreligger ferdigattest på omsøkt tiltak.

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

6.26 Bad 2.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Badet er oppført rundt 2009. (Tidligere salgsoppgave) Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.27 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**

Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 12mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 8-9år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Utilstrekkelig fall på gulvet.
Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

6.28 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 8-9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

TG-2

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

6.29 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. Det er montert innebygget sisterne uten synlig drensåpning.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne. Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt. Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

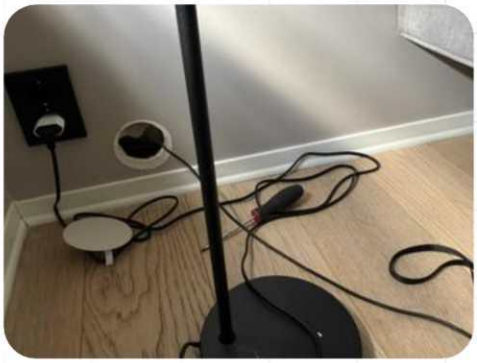
6.30 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.31 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

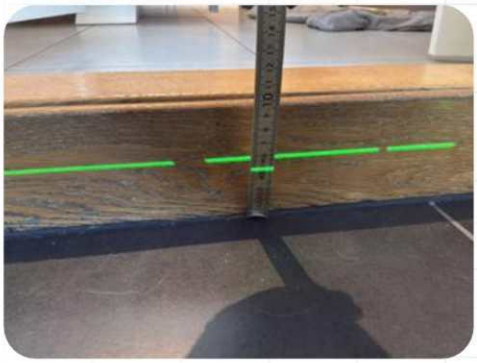
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.32 Bad U.etg

Er det behov for totalrenovering av bad u.etg?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert/etablert i 2009.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.33 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 17mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 8år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Utilstrekkelig fall på gulvet. Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

6.34 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 8år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

TG-2

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

6.35 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

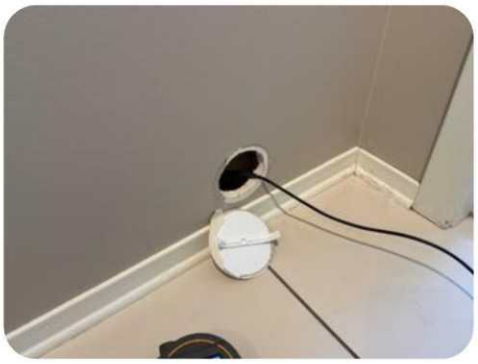
6.36 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.37 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.38 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre, begge bad, vaskerom og fordelergang u.etg.
Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det registreres dog noe «bom» i fordelergang u.etg i fliser.
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.

TG2 settes med bakgrunn i påvist «bom».

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bom i fliser.
Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å de/remontere fliser med riktig heft/underlag.

6.39 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- 3 x varmepumpe.
- Gasspeis plassert i stue
- Varmekabler på begge bad og vaskerom.

6.40 Vaskerom



Skal TG-grad settes?	Ja

Oppsummering av TG-1

Rommet er oppført rundt 2009.
Rommet er belagt med flis på gulv og sokkel, samt malte overflater på vegg.
Det registreres tilstrekkelig fall på gulvet.
Det er synlig mansjett i klemring.
Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre fra tilstøtende rom.

Beskrivelse

Vaskerom fra 2009 plassert i U.etg.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en flislagt platting på 45m2.
Plattingen ble etablert i 2009.
Det registreres «bom» i flere fliser.

TG2 settes med bakgrunn i «bom» i fliser.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende lim/heft under fliser som fører til «bom».
Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne.
Anbefaler tiltak: For å lukke avviket bør fliser plukkes opp og etableres med riktig lim/heft.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
Kledning er fra ca 2009 (tidligere salgsoppgave)
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres dårlig ventilering av konstruksjon.
- 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.
Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i svak ventilering av konstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2009 og levert av Ikea Kjøkken
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap. Kjøkken-øy.

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

Sikkerhetsutstyr:
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.

Kullfilter:
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper/sikring , og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp ned til kjeller mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

Tekniske installasjoner

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra begge bad og vaskerom.
Det mangler ventiler på tilnærmet alle luftekanaler.
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, som ventiler som må påregnes oppført.

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.

Bad 2.etg

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 12mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 8-9år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Utilstrekkelig fall på gulvet.
Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 8-9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Det er montert innebygget sisterne uten synlig drensåpning.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

Bad U.etg

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 17mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 8år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Utilstrekkelig fall på gulvet.
Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 8år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det registreres dog noe «bom» i fordelergang u.etg i fliser.
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.

TG2 settes med bakgrunn i påvist «bom».

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bom i fliser.
Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å de/remontere fliser med riktig heft/underlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260258
Addresse	Hagebyveien 31		
Postnr.	3050	Sted	MJØNDALEN
Selgers navn	Tommy Wam Hansson		
Selgers navn	Charlotte Bye		

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?

01.09.2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercicles

Våtrom

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

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

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Byttet belysning, byttet stikk, byttet innmat i sikringsskap, smarthus styring

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:

Meg selv(Viken strøm) havner I boligmappa

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

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Initialer selger:
T H
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.08.2026

Signert av *Tommy Wam Hansson*

Signert av *Charlotte Bye*

Initialer selger:
T H
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hagebyveien 31

Nabolaget Krok/Kjøya - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	7 min 2.9 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	7 min 2.8 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 8.1 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	13 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Veiavangen skole Linje 56, 139	6 min 0.6 km
Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	17 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

BARNEHAGER

Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	15 min 1.4 km
Vassenga barnehage (0-5 år) 85 barn	20 min 1.8 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mjøndalen	16 min
Kiwi Mjøndalen	17 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

Buskerud Storsenter	8 min
Mjøndalen apotek	16 min
Buskerud Storsenter Vinmonopol	8 min

SPORT

Veiavangen ungdomsskole aktivitets...	6 min
Mjøndalen Sport	16 min
Family Sports Club Mjøndalen	22 min
Sporty24 Mjøndalen	5 min

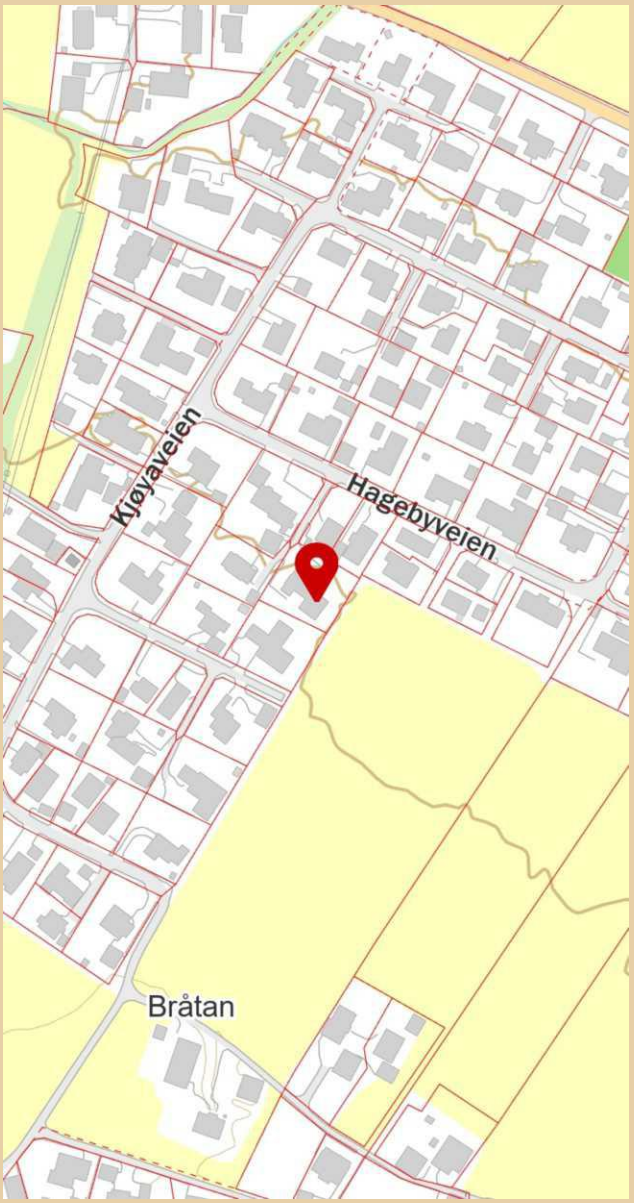
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

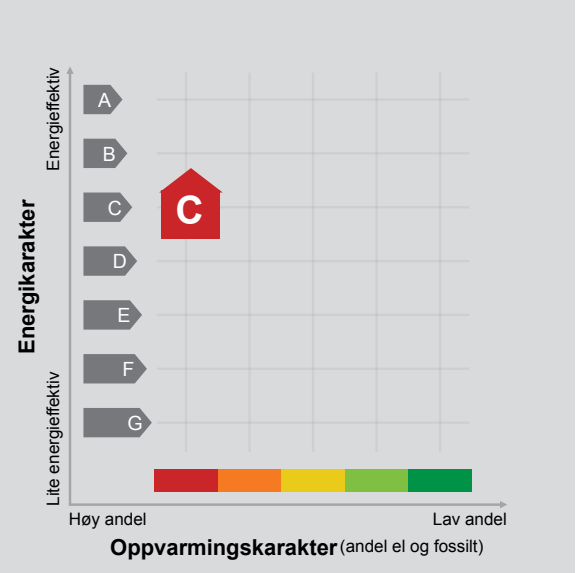
- Egen bil



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

ENERGIATTEST

Adresse	Hagebyveien 31
Postnummer	3050
Sted	MJØNDALEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193220681
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147379
Dato	21.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	289
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

PRIVATMEGLEREN

Opplysninger fra selger

Hagebyveien 31, 3050 MJØNDALEN

1. Faste løpende kostnader

1.1 Strøm

Årlig strømforbruk (kWh)
- 29 000 kWh

Årlig kostnad (kr)
- 29 000 kr

Er det tegnet Norgespris?
- Ja

1.2 TV

Leverandør

Årlig kostnad (kr)
- -

1.3 Internett

Leverandør
- Viken fiber

Hastighet (Mbps)
- Mbps

Årlig kostnad (kr)
- 4 200 kr

1.4 Husforsikring/Hytteforsikring

Forsikringsleverandør
- Watercircles

Polisenummer
- -

Årlig kostnad (kr)
- 18 000 kr

1.5 Innboforsikring

Er innboforsikring inkludert i hus-/hytteforsikringen?
- -

1.6 Andre løpende kostnader på din eiendom

Hva er inkludert i eventuelle fellesutgifter? (Varmtvann/fyring/garasje, o.l.)
- -

Estimert eiendomsskatt per år
- -

Er det festet tomt?
- -

Har du andre faste løpende kostnader knyttet til eiendommen? (Veiavgift, velavgift o.l.)
- Nei

Oppdatert: 06.08.2026 kl. 10:54:54 av Tommy Wam Hansson

PRIVATMEGLEREN

PrivatMegleren er Nordeas egen eiendomsmegler,
som gir deg de beste forutsetningene for å lykkes i boligmarkedet.

Dokument generert: 08.08.2026 kl. 11:48

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	217	66	0	0

Adresse:	Hagebyveien 31, 3050 Mjøndalen

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

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 06.08.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Utskriftsdato: 06.08.2026

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.**	217	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hagebyveien 31, 3050 MJØNDALEN								

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	12 707,02 kr
Vann	7 609,24 kr
Sum	**20 316,26 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	15%	48 m3	35.02	1/1	0 %	1 680,95 kr	1 680,95 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	364,73 kr
Målt avløp	15%	48 m3	58.45	1/1	0 %	2 805,42 kr	2 805,42 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	591,49 kr
					Sum	**7 355,04 kr**	**5 442,59 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.

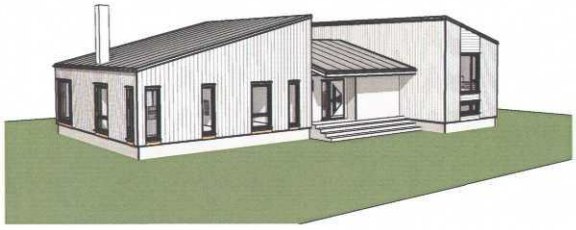
E-1



Perspektiv 1



Perspektiv 2



Perspektiv 3



Perspektiv 4

REVISJONER

Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
2	25.06.09	oh	Trapp ved inngang
1	24.06.09	oh	Redusere areal, diverse

TILTAK

Tiltakshaver: Kjersti og Arvid Stærkebye

Byggeplass: Hagebyveien 31, 3050 Mjøndalen

Kommune: Nedre Eiker — G.nr./B.nr.: 17 / 66

Prosjekt: Tilbygg bolig — Prosjekt nummer: 09162

HELLVIK HUS

Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Drammen

Adresse: Gamle Riksvei 235, 3055 Krokstadelva

Telefon: 32 23 74 70

E-post: j@abha.no

TEGNING

Tittel: Perspektiv

Tegnet av: oh — Dato: 18.06.2009

Kontrollert av: — Målestokk:

Original: — Tegning nr: A103

E-2



Fasade mot nord-vest 1 : 100



Fasade mot nord-øst 1 : 100

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
2	25.06.09	oh	Trapp ved inngang
1	24.06.09	oh	Redusere areal, diverse

TILTAK

Tiltakshaver: Kjersti og Arvid Stærkebye

Byggeplass: Hagebyveien 31, 3050 Mjøndalen

Kommune: Nedre Eiker — Gnr./Bnr.: 17 / 66

Prosjekt: Tilbygg bolig — Prosjekt nummer: 09162

HELLVIK HUS

Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Drammen

Adresse: Gamle Riksvei 235, 3055 Krokstadelva

Telefon: 32 23 74 70

E-post: j@abha.no

TEGNING

Tittel: Fasader mot nord-vest og nord-øst

Tegnet av: oh — Dato: 18.06.2009

Kontrollert av — Målestokk: 1 : 100

Original — Tegning nr: A102

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A101	Fasader mot sør-vest og sør-øst
A102	Fasader mot nord-vest og nord-øst
A103	Perspektiv
A104	Hovedetasje
A105	Underetasje
A106	Snitt A - B - C
A107	Snitt D - E - F
A120	Masseberegning

E-3



Fasade mot sør-øst 1 : 100



Fasade mot sør-vest 1 : 100

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
2	25.06.09	oh	Trapp ved inngang
1	24.06.09	oh	Redusere areal, diverse

TILTAK

Tiltakshaver: Kjersti og Arvid Stærkebye

Byggeplass: Hagebyveien 31, 3050 Mjøndalen

Kommune: Nedre Eiker — G.nr./B.nr.: 17 / 66

Prosjekt: Tilbygg bolig — Prosjekt nummer: 09162

HELLVIK HUS

Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Drammen

Adresse: Gamle Riksvei 235, 3055 Krokstadelva

Telefon: 32 23 74 70

E-post: j@abha.no

TEGNING

Tittel: Fasader mot sør-vest og sør-øst

Tegnet av: oh — Dato: 18.06.2009

Kontrollert av: — Målestokk: 1 : 100

Original: — Tegning nr: A101

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

ABRAHAMSSON & HAUGSTVEDT AS
Gamle Riksvei 235
3055 KROKSTADELVA

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00763-3	Anita Landbø	13.06.2025

Hagebyveien 31, ferdigattest for tilbygg/fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 217 / 66 / 0 / 0
Tiltakshaver: ABRAHAMSSON & HAUGSTVEDT AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.05.2025

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for tilbygg og fasadeendring.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for oppføring av tilbygg og fasadeendring.

Ansvar
Det er innsendt kontrollerklæringer fra foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

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

Saksnummer	Vedtak	Dato
19708/2009	Tillatelse til tilbygg og fasadeendring	15.07.2009

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 andre og fjerde ledd ved innsendelse av søknaden 12.05.2025.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søkers bekreftelse om at alle krav om betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Gebyr

Gebyrene er gitt etter forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, gjeldene fra 08.04.2025.

Beregning av gebyr:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
301013	§ 3-1-1 c, grunngebyr	kr. 1 760	1	kr. 1 760
304013	§ 3-4-1 c, ferdigattest	kr. 6 160	1	kr. 6 160
			Totalt	**kr. 7 920**

Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klagerett

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

Med hilsen

Anita Landbø
Saksbehandler

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Arvid Stærkebye

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**217**	**66**	**0**	**0**	Grunneiendom	BAKKEBO	Ja	1090,9	1118,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.11.1958	Nei	Nei	Nei			Nord: 6623633.65 Øst: 555721.66 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			217/66	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			217/66	0
Kartforretning med grensejustering	31.10.2008	31.10.2008	08/6855	Mottaker	226/45	27.1
					226/24	0
				Avgiver	217/66	-27.2
					217/3	0
Skylddeling	26.11.1958		1491/58	Avgiver	217/29	-1118.6
				Mottaker	217/66	1118.6

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193220681	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	302	0	302
193220681-1	Tilbygg	Bolig	Ferdigattest	133	0	133

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hagebyveien	31			Nord: 6623627 Øst: 555724 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Postnummerområde 3050-MJØNDALEN Stemmekrets 6-Mjøndalen Grunnkrets 1402-Krok-Kjøya Kirkesokn 2-Mjøndalen SKOLEKRETS 14-Mjøndalen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 10791 J-Journalnummer: 97716124 J-Journalnummer: 55/08 M-Målebrevsnummer: 1491/58	

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
1090,9	Nord: 6623633,65011444 Øst: 555721,65999694 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:

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 07.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	217	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Hagebyveien 31, 3050 MJØNDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Byggetillatelse ble gitt 27.04.1960.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 15.07.2009

L.nr. 19708/2009 Arkiv: 2009/5038 - 17/66/L42

Abrahamsson og Haugstvedt AS
Gamle riksvei 235

3055 KROKSTADELVA

Att. Joacim el Vidar

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til enkle tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95b

Sak nr: 391/09

Byggested:	Hagebyveien 31, Mjøndalen	Gnr/Bnr:	17/66
Tiltakshaver:	Arvid og Kjersti Stærkebye	Adresse:	Hagebyveien 31, 3050 MJØNDALEN
Ansvarlig søker:	Abrahamsson og Haugstvedt AS	Adresse:	Gamle riksvei 235, 3055 KROKSTADELVA
Tiltakets art:	Tilbygg/fasade endring	Bruksareal:	m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om tillatelse til enkle tiltak mottatt 02.07.2009 for oppføring opp føring av tilbygg, samt fasade endring.

Vi viser for øvrig til søknadens vedlagte tegninger datert 18.06.2009 og situasjonskart datert 18.06.2009.

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde	
Abrahamsson og Haugstvedt AS	SØK	tiltaksklasse 1
Abrahamsson og Haugstvedt AS	PRO/KPR	tiltaksklasse 1
Abrahamsson og Haugstvedt AS	UTF/KUT	tiltaksklasse 1
Brødr. Solem a.s	UTF/KUT	tiltaksklasse 1
Drammen Rørservice AS	UTF/KUT	tiltaksklasse 1

Kontrollform:
Godkjennes som omsøkt.

Forutsetninger for tillatelsen:

- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet.
- Kjellergulv og/eller vannstand i laveste monterte vannlås må ligge minst 900mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Kommunalteknisk avdeling v/ Ole A. Karlsen skal kontaktes for innmåling av stikkledninger for åpen grøft.
- Før graving igangsettes må det sendes gravemelding på et spesielt skjema (se vedlegg). Skjemaet finnes digitalt på Nedre Eiker kommunes hjemmeside.
- Plassering:
  Ansvarlige foretak skal forestå plasseringen i marken (utstikkingen) etter oppdatert situasjonskart. Det må tas kontakt med et fagkyndig firma for å få tiltaket innmålt. Dokumentasjon må sendes kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Dokumentasjonen må være i kommunens til enhver tid gjeldende datum og inneholde både observasjoner og koordinater.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplanen for Nedre Eiker kommune, vedtatt 28.03.2007 ligger eiendommen i område avsatt til øvrige boligformål.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Atkomst/avkjørsel:
Eiendommen anses å være sikret lovlig atkomst i samsvar med plan- og bygningsloven § 66 nr 1.

Grad av utnytting:
I følge plangrunnlaget, er det tillatt å utnytte eiendommen med inntil 25% bebygd areal (BYA). I denne saken vil utnyttelsesgraden etter at byggetiltaket er gjennomført være 24,8% BYA.

Uteoppholdsarealer:
Viste uteoppholdsarealer er i samsvar med kravene i kommuneplanen for Nedre Eiker kommune, vedtatt 28. mars 2007.

Vannforsyning og kloakk:
Eiendommen anses for å være sikret lovlig vannforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 65 og 66 nr 2..

Utforming/tilpassing:
Etter rådmannens skjønn, imøtekommer tiltaket intensjonene i plan- og bygningsloven § 74 nr 2.

ØVRIG INFORMASJON:

Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

Avfall:
Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

Dokumentasjon ved tilsyn:
Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

El-og telearbeid:
Ved grøftearbeid for el- og teledatakommunikasjon eller lignende til bygning, bør det legges ned 30 mm rør for bredbåndsteknikk.

Anmodning om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Ved endringer i forhold til tillatelsen, skal det innsendes oppdatert situasjonsplan og tegninger samt underretning om tiltakets plassering.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Påløpt gebyr:

Saksbehandling	Kr. 11.325,-
Kartajour	kr. 1.526,-
Sum	**Kr. 12.851,-**

Klageadgang:
Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra Rådmannen i samsvar med delegasjonsreglement for Nedre Eiker kommune.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

Vennlig hilsen

Andreas Farsjø
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**217**	**66**	**0**	**0**	Hagebyveien 31, 3050 MJØNDALEN

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)	1089.14m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1.78m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	72.92m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

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?

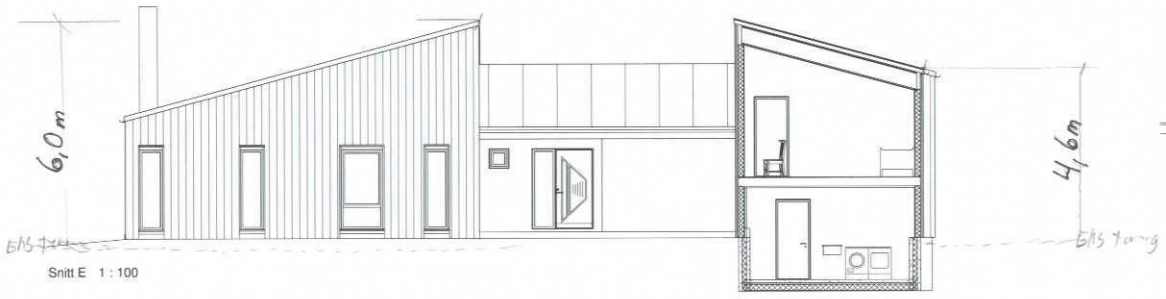
PLANID	Plannavn

Nei

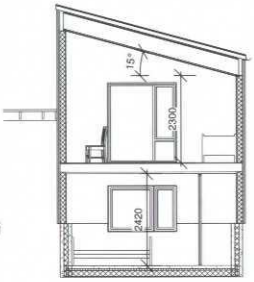
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

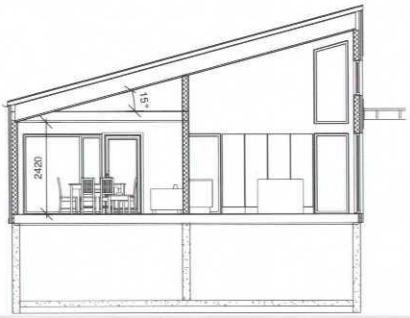
E-4



Snitt E 1 : 100



Snitt D 1 : 100



Snitt F 1 : 100

REVISJONER			
2	25.06.09	oh	Trapp ved inngang
1	24.06.09	oh	Redusere areal, diverse
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK	
Tiltakshaver	Kjersti og Arvid Stærkebye
Byggeplass	Hagebyveien 31, 3050 Mjøndalen
Kommune	Nedre Eiker
G.nr./B.nr	17 / 66
Prosjekt	Tilbygg bolig
Prosjekt nummer	09162

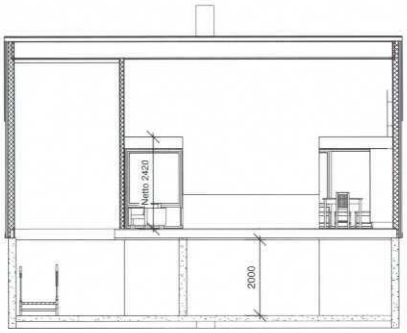
HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA	
Foretak	Hellvik Hus Drammen
Adresse	Gamle Riksvei 235, 3055 Krokstadelva
Telefon	32 23 74 70
E-post	j@abha.no

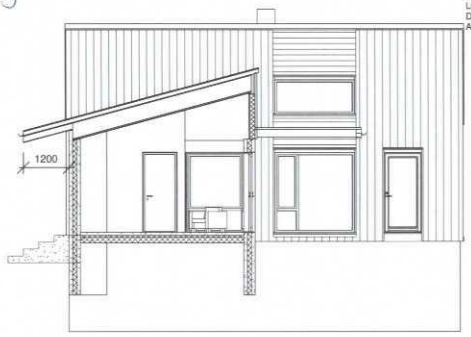
TEGNING			
Tittel	Snitt D - E - F		
Tegnet av	oh	Dato	18.06.2009
Kontrollert av		Målestokk	1 : 100
Original		Tegning nr	A107

E-5

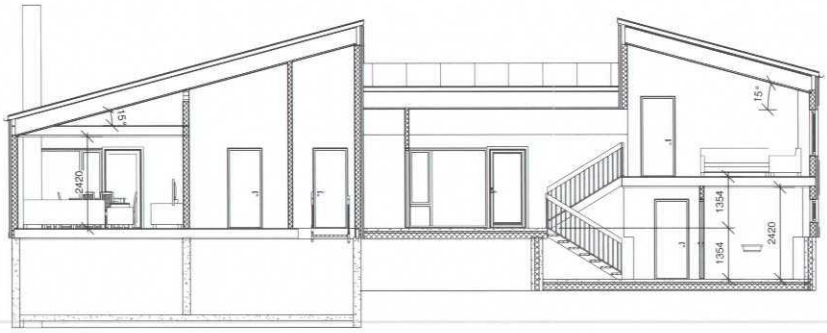
Drenerende og komprimerende masser under kjelleryttervegger og kjellergolv.
Drensrør rundt grunnmur legges med fall minimum 1:200, (helst 1:100).
Fundament for innvendige bærevegger, pipefundament e.l. må isoleres mot grunnen, dette kan gjøres ved å bruke isolasjon av trykksterk ekstrudert polystyren (XPS). Byggforsk 521.111.
Evt. radonsperre utføres av betong-entreprenør.
Isolasjon ifølge energiberegning
Livsløpstandard: maks 20 mm dørterskel
Dragere : S = ståldrager , L = Limtredrager. Vinduer : F = fast , L = lukke.
Alle detaljer ifølge : BYGGFORSK og Byggefirmaets Detaljer.



Snitt A 1 : 100



Snitt C 1 : 100



Snitt B 1 : 100

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
2	25.06.09	oh	Trapp ved inngang
1	24.06.09	oh	Redusere areal, diverse

TILTAK

Tiltakshaver: Kjersti og Arvid Stærkebye
Byggeplass: Hagebyveien 31, 3050 Mjøndalen
Kommune: Nedre Eiker
G.nr./B.nr.: 17 / 66
Prosjekt: Tilbygg bolig
Prosjekt nummer: 09162

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

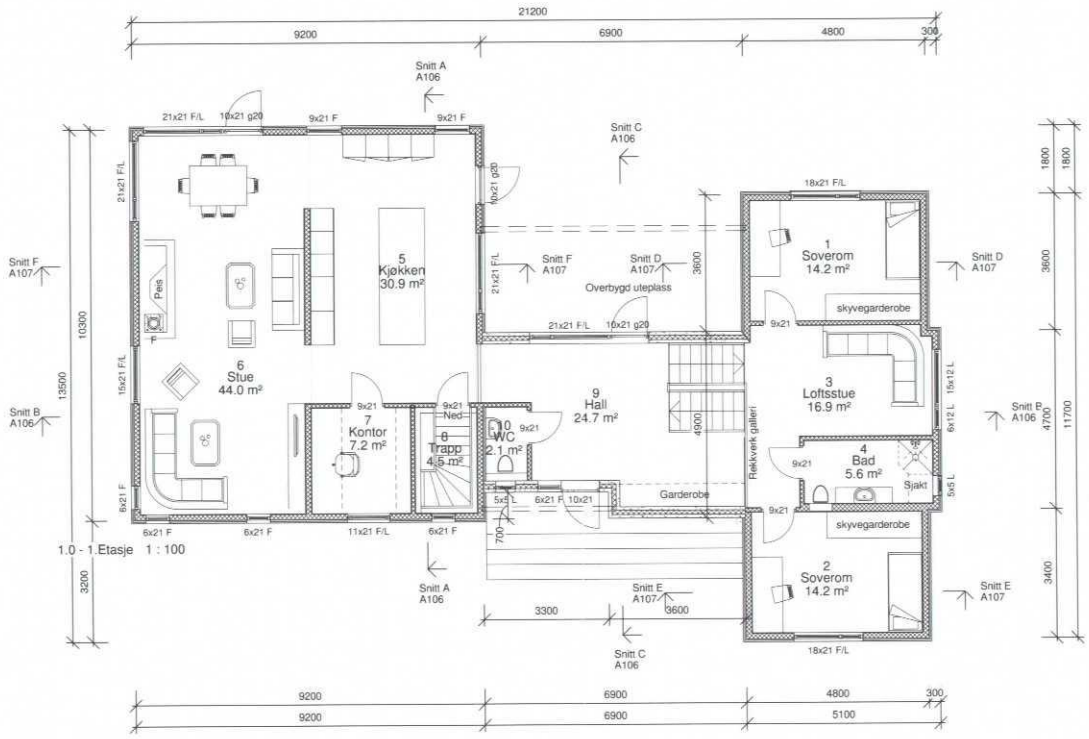
BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Drammen
Adresse: Gamle Riksvei 235, 3055 Krokstadelva
Telefon: 32 23 74 70
E-post: j@abha.no

TEGNING

Tittel: Snitt A - B - C
Tegnet av: oh
Dato: 18.06.2009
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original:
Tegning nr: A106

E-6



Areal	BRA	BYA	P-ROM
Kjeller	81,7	0,0	0,0
Hovedetasje	86,8	95,3	86,8
Loft	0,0	0,0	0,0
Sum eksisterende	168,5	95,3	86,8

Kjeller	52,5	0,0	35,4
Hovedetasje	79,1	117,6	79,1
Loft	0,0	0,0	0,0
Sum tilbygg	131,6	117,6	114,5

Kjeller	134,3	0,0	35,4
Hovedetasje	165,9	212,9	165,9
Loft	0,0	0,0	0,0
Sum eksi + tilbygg	300,2	212,9	201,3

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
2	25.06.09	oh	Trapp ved inngang
1	24.06.09	oh	Redusere areal, diverse

TILTAK

Tiltakshaver: Kjersti og Arvid Stærkebye
Byggeplass: Hagebyveien 31, 3050 Mjøndalen
Kommune: Nedre Eiker
G.nr./B.nr: 17 / 66
Prosjekt: Tilbygg bolig
Prosjekt nummer: 09162

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

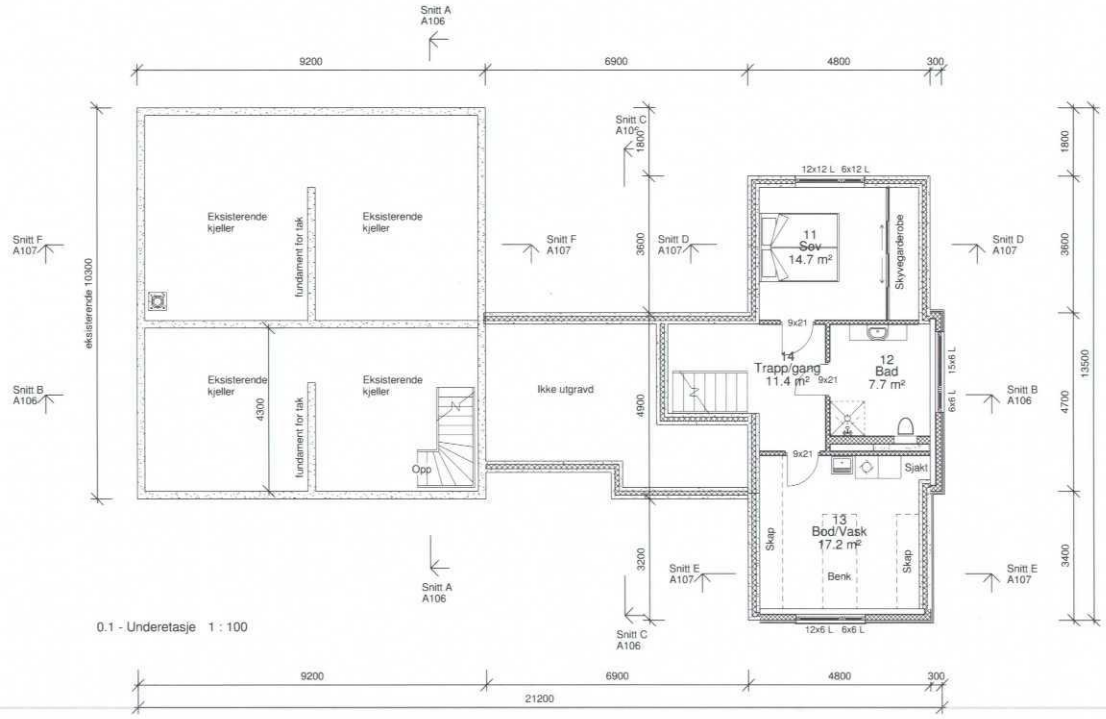
BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Drammen
Adresse: Gamle Riksvei 235, 3055 Krokstadelva
Telefon: 32 23 74 70
E-post: j@abha.no

TEGNING

Tittel: Hovedetasje
Tegnet av: oh
Dato: 18.06.2009
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original:
Tegning nr: A104

E-7



0.1 - Underetasje 1 : 100

REVISJONER			
2	25.06.09	oh	Trapp ved inngang
1	24.06.09	oh	Redusere areal, diverse
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Tiltakshaver: Kjersti og Arvid Stærkebye

Byggeplass: Hagebyveien 31, 3050 Mjøndalen

Kommune: Nedre Eiker

G.nr./B.nr.: 17 / 66

Prosjekt: Tilbygg bolig

Prosjekt nummer: 09162

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Drammen

Adresse: Gamle Riksvei 235, 3055 Krokstadelva

Telefon: 32 23 74 70

E-post: j@abha.no

TEGNING

Tittel: Underetasje

Tegnet av: oh

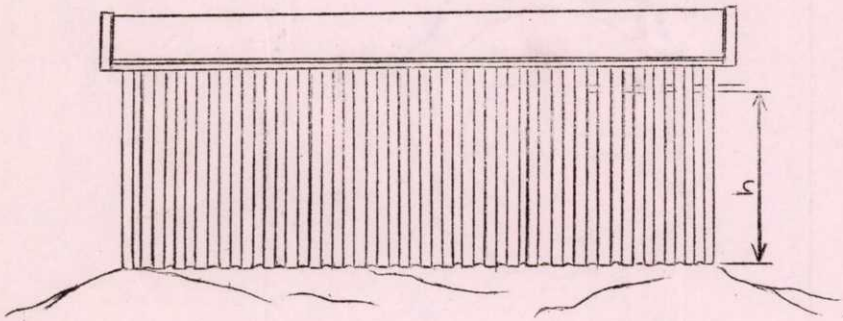
Dato: 18.06.2009

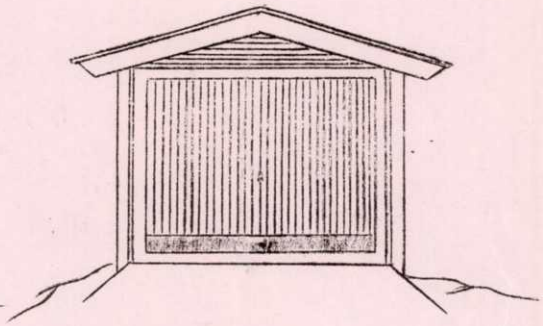
Kontrollert av:

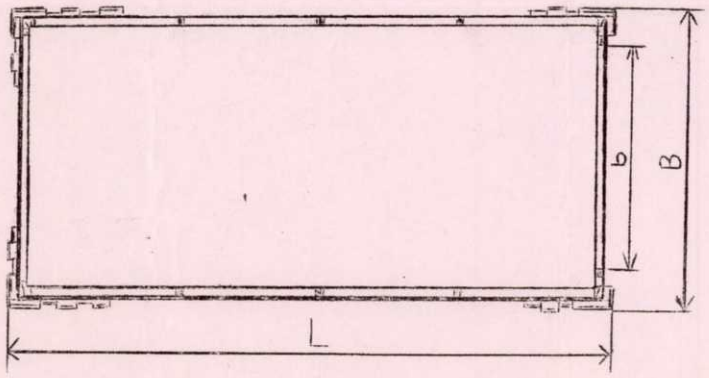
Målestokk: 1 : 100

Original:

Tegning nr: A105







Standard M Ö N E G A R A S J E.

Nr.	L	B	b	h
I	4,60m	2,80m	2,50m	1,80m
II	5,40m	2,80m	2,50m	1,80m
III	6,00m	2,80m	2,50m	1,80m

X

BJÖRN ANDERSEN.
GARASJEPRODUKSJON.
KROKSTADELVA.
Tlf. Drammen 84 84 59.

ALLE ANDRE MÅL PÅ BESTILLING.

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:
Hagebyveien 31, 3050 Mjøndalen
Gnr. 217, Bnr. 66, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260258

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.
