PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

ORRELIA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

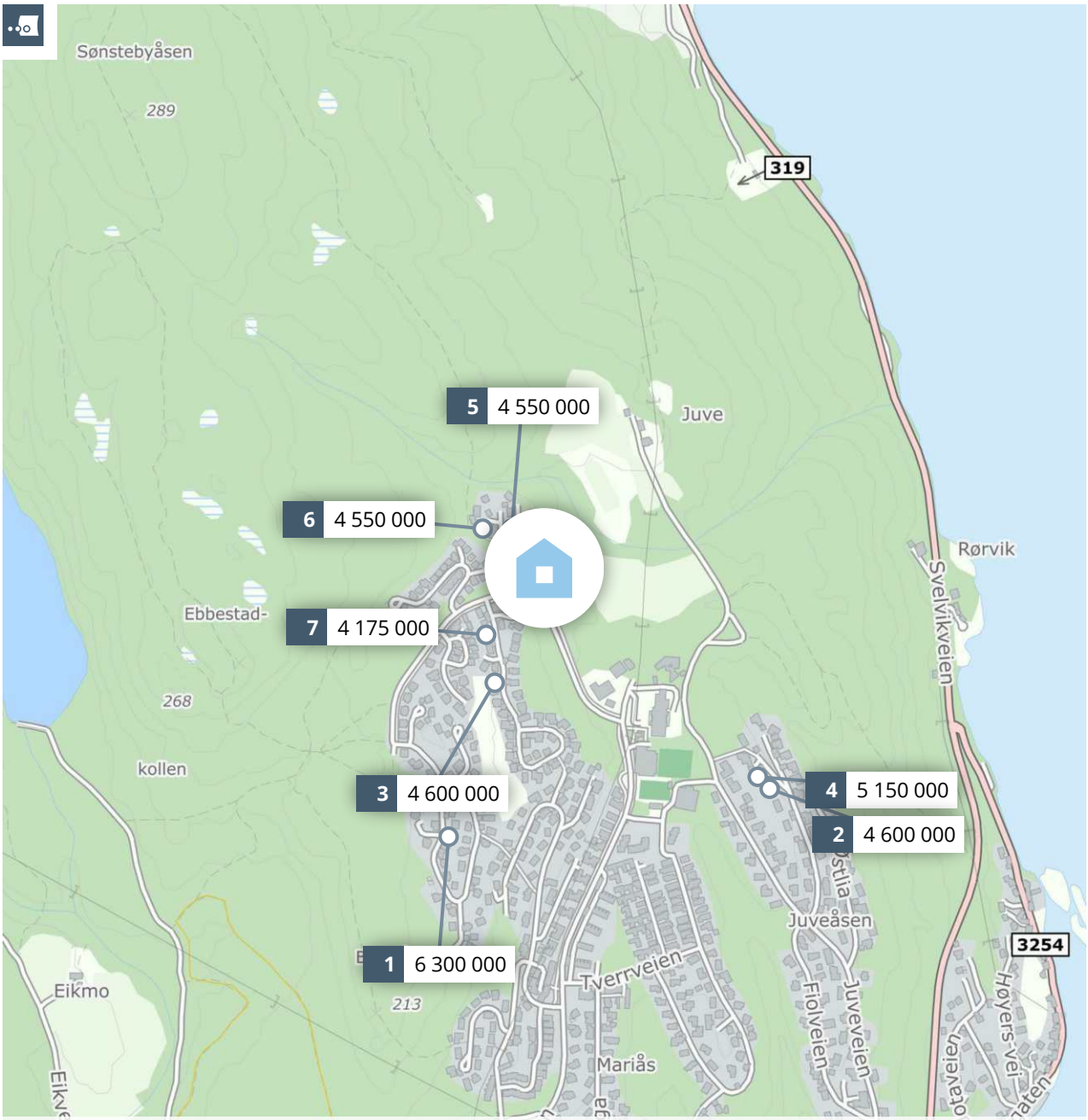
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ORRELIA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 13.08.2025

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: Magnus Fevang Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Orrelia 10, 3060 SVELVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 324 BNR 108 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS JUVEOMRÅDET

Verdivurdert til

4 290 000

-	4 290 000	21 450
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	200 m²	- m²	- m²	70 m²	85 m²	19 m²

Tomt	638 m²
Byggeår	1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Brentås vei 7	253 m²	2012	803 m²	5 sov	12.06.2024	6 290 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**24 901**
2	Kolleveien 11	246 m²	1978	1 054 m²	5 sov	08.07.2025	4 850 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**18 699**
3	Revefaret 12	193 m²	1984	842 m²	3 sov	02.05.2025	4 950 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**23 834**
4	Kolleveien 13	229 m²	1979	1 110 m²	4 sov	25.04.2024	5 290 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**22 489**
5	Orrelia 5	216 m²	1987	849 m²	3 sov	31.03.2025	4 980 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**21 065**
6	Tiurleiken 3	193 m²	1987	639 m²	4 sov	25.06.2024	4 650 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**23 575**
7	Revefaret 6	159 m²	1984	716 m²	3 sov	01.02.2024	4 250 000	**4 175 000**	0	4 175 000	**26 258**

Velkommen til en romslig enebolig med gjennomført og funksjonell planløsning. Her får du lyse, åpne rom og gode oppbevaringsmuligheter, med fleksible løsninger som kan tilpasses ulike behov. Boligen byr blant annet på hele fem soverom, to stuer, to toalettrom og eget vaskerom - perfekt for en stor familie eller for deg som ønsker ekstra plass. I 2025 ble badet pusset opp, og fremstår nå moderne og stilrent.

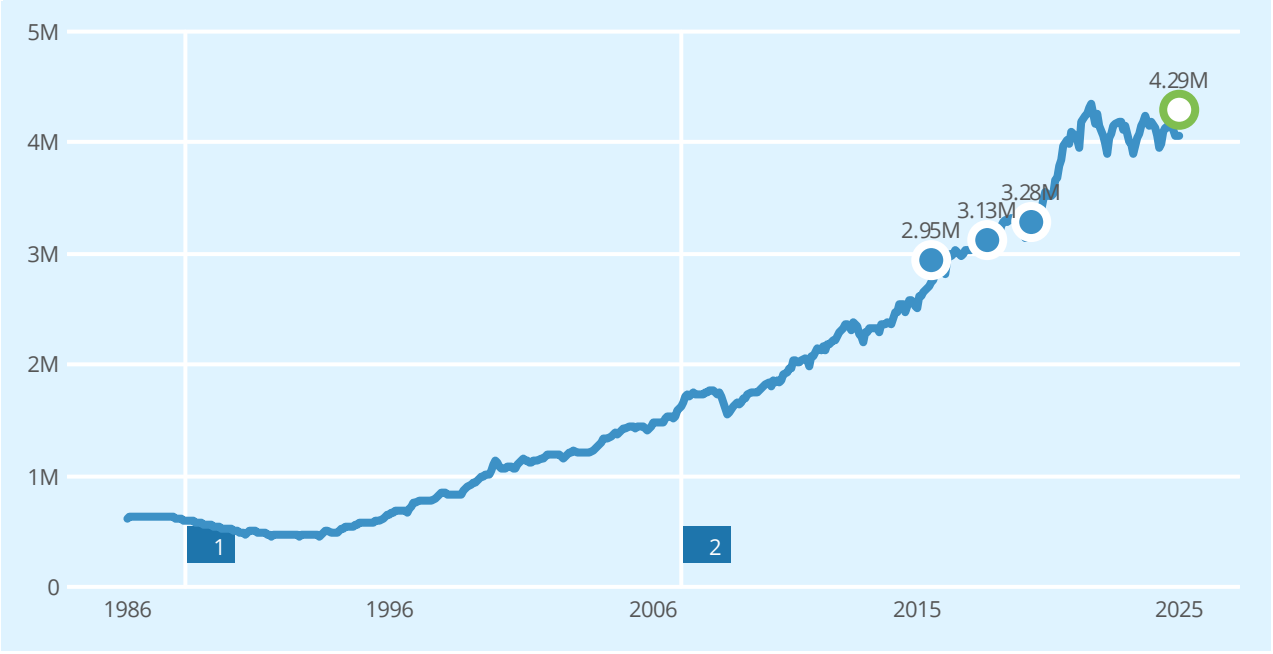
Ute finner du solrike oppholdsplasser, hageområder og gode muligheter for å skape din egen grønne oase. Eiendommen har romslig gårdsplass med god parkering, og beliggenheten i et rolig og barnevennlig område gir en trygg ramme for hele familien. Her bor du med gangavstand til både barnehage og kollektivtilbud - en kombinasjon av komfort, praktiske løsninger og en beliggenhet som passer for alle livsfaser.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Påbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.09.2019	12.02.2020	04.05.2020	3 150 000	3 280 000	0	3 280 000	
16.06.2018	10.07.2018	06.09.2018	3 290 000	3 125 000	0	3 125 000	
20.04.2016	12.06.2016	07.10.2016	2 980 000	2 950 000	0	2 950 000	
21.08.1987		21.08.1987	-	114 876	-	114 876	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i JUVEOMRÅDET grunnkrets nå

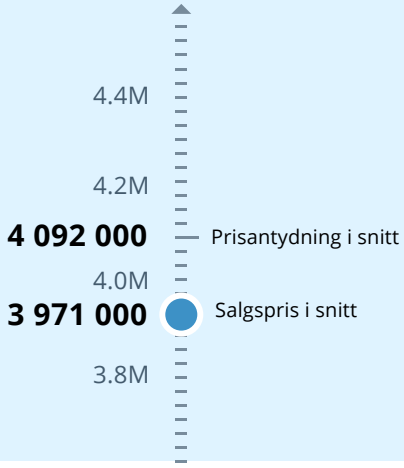
5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Eneboliger solgt i JUVEOMRÅDET grunnkrets siste 9 mnd

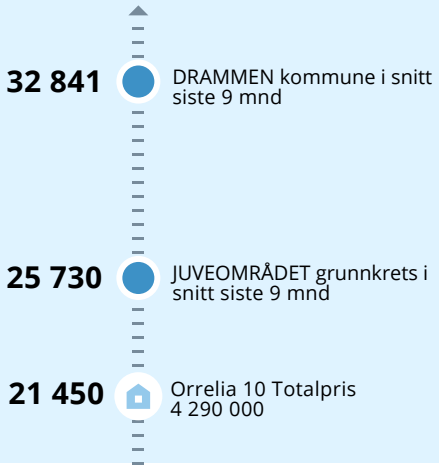
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Orrelia 10
3060 SVELVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1987
BRA: 200 m^2
BRA-i: 200 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	11	11	1	2

Supertakst

GNR: 324 BNR: 108

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Orrelia 10
3060 Svelvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25212

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom

Oppsummering

Rommet er oppført med laminat på gulv. Mdf veggpanel på vegg. Trepanel i tak.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og servant med overskap.
Rommet har ingen form for ventilering.

TG3 settes da rommet ikke har noen form for ventilering.

Anbefalte tiltak

- Det må utbedres bedre ventilering i rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Nedløp er ført ned til drensrør.
Det er svakt terrengfall mot bolig.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes da terrengforhold har dårlig fall, med muligheter for vannansamlinger og unødvenige fuktbelastning mot bygning.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1987 og 2007.

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. Det registrer dog noe slitasje/avflakking fra utvendig vinduskarm.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes da hovedparten av vinduer har nådd over forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av dører.

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår på hoveddel og fra 2007 på tilbygg.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
- Deler av trekledning er asvluttet for nære bakken uten sikringsstiltak.

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

TG2 settes da hovedparten av trekledning er over 30år med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. I tillegg er det ikke etablert musesperre, og deler av trekledning er avsluttet for nære bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i at produktene er over 30år må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
- Det anbefales lokal utbedring der trekledning er avsluttet for nær bakkenivå uten sikringsstiltak.

Konsekvens:
- Kledning som er avsluttet for nær bakkenivå kan føre til fuktinntregning, råte og skade på kledningen, samt øke risiko for skadedyrangrep, noe som kan redusere bygningens levetid og strukturelle skader
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst, redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Det registreres manglende gradrenne beslag i overgang tak/vegg.

Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas.
Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da takstein med undertak, underlagspapp og lekter på hovedbolig har passert 30år og tettheten i tiden som kommer er mer usikker.
I tillegg mangler det gradrennebeslag i overgang tak/vegg.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Et tak som har passert 30 år kan ha betydelig slitasje, være mer utsatt for lekkasjer, og kreve hyppigere vedlikehold eller utskiftning for å unngå ytterligere skader.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder på taktekking må det forventes planlegging om utskiftning.
  Det kan ikke gies noe garanti på tekking da produktene er over forventet levetid.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken er oppført i 2014, og er levert av Ikea.

- Profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Vitrineskap
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert
- Det registreres ufagmessig flislegging mellom under/overskap.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20år

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod.,
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber og rør i rør.
Pex rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber-rør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Stoppekran er er plassert på vaskerom. Fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 settes vannrør av kobber (ute og inne) har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av vannrør (Kobber) som er over 25år gamle er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Nytt elektrisk i forbindelse med tilbygg i 2007.
Sikringsskap er plassert i bod.
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 ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

TG2 settes da det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på elektriske arbeider kan føre til sikkerhetsrisikoer som feil eller brann, samt juridiske og økonomiske konsekvenser ved inspeksjon eller skadeoppgjør.

Anbefalte tiltak:
- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 298L v.v bereder.
Bereder er 12år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere.
Det er ikke kontrollert om det er sluk i rommet, da rommet er fullt.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. Trolig fra byggeår.
Det registreres fall mot sluk.
Rommet er oppført med belegg på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført. Det er ikke registrert symptomer på avvik.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker 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.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca 25år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og ukjent restlevetid på tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader i underliggende konstruksjoner og behov for kostbar utbedring eller full utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å overvåke bruk og belastning i våtsoner, gjennomføre regelmessig visuell kontroll, og vurdere full utskifting av tettesjikt dersom utførelse eller tegn til slitasje tilsier det.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.
Loftet er derfor ikke inspisert.
TGIU er satt ut fra manglende mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Adkomst bør etableres og tiltak vurderes deretter.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Rommet er nytt i 2025 og det foreligger nødvendig dokumentasjon på membran/tettesjikt.
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 ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det foreligger heller ikke ferdigattest/brukstillatelse for omsøkte tiltak datert 2006.
Ta kontakt med Byggesak for ytterliggere informasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.11.2024

Rapportdato
14.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Ove Bråten**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Maria Angelica Bråten**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS**
Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Orrelia 10, 3060 Svelvik**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**324**	Bruksnr:	**108**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1987**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon med w-takstoler.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

5. Arealinformasjon

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	115	115	0	0	60
2. etasje	85	85	0	0	10
Totalt m²	**200**	**200**	**0**	**0**	**70**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	104	85	19
Totalt m²	**104**	**85**	**19**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	115	107	8	- Kjøkken - Bod - Entre - WC - Stue - Bod - Fordelergang - Vaskerom - Bad - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3	
2. etasje	85	79	6	- Stue - Soverom - WC - Soverom 1	- Bod
Totalt m²	**200**	**186**	**14**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Nedløp er ført ned til drensrør.
Det er svakt terrengfall mot bolig.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes da terrengforhold har dårlig fall, med muligheter for vannansamlinger og unødvenige fuktbelastning mot bygning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Grunnforhold av fjell.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse på 9m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er etablert en terrasse på 9m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 92cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i hoveddel fra 1988. Terrassedør og vinduer i 2.etg fra 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass fra 1987 og 2007.

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. Det registrer dog noe slitasje/avflakking fra utvendig vinduskarm.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes da hovedparten av vinduer har nådd over forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av dører.

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.

6.5 Yttervegger



Sperrekiler bak trekledning



Slitasje i nedre del av kledning

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg er fra 2007.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår på hoveddel og fra 2007 på tilbygg.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
- Deler av trekledning er asvluttet for nære bakken uten sikringsstiltak.

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

TG2 settes da hovedparten av trekledning er over 30år med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. I tillegg er det ikke etablert musesperre, og deler av trekledning er avsluttet for nære bakkenivå.



Trekledning stedsvis avsluttet for nære bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i at produktene er over 30år må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
- Det anbefales lokal utbedring der trekledning er avsluttet for nær bakkenivå uten sikringsstiltak.

Konsekvens:
- Kledning som er avsluttet for nær bakkenivå kan føre til fuktinntregning, råte og skade på kledningen, samt øke risiko for skadedyrangrep, noe som kan redusere bygningens levetid og strukturelle skader
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst, redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-IU**

Det er ingen adkomst til loftet.
Loftet er derfor ikke inspisert.
TGIU er satt ut fra manglende mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst bør etableres og tiltak vurderes deretter.

6.7 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. Trolig i år 2007.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp antas være fra 2007. Alder kan ikke bekreftes.
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: 13år.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Taket er oppført med saltak-konstruksjon.

Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Deler av taket er fra 2007 form av tilbygg.

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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Det registreres manglende gradrenne beslag i overgang tak/vegg.

Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas.
Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da takstein med undertak, underlagspapp og lekter på hovedbolig har passert 30år og tettheten i tiden som kommer er mer usikker.
I tillegg mangler det gradrennebeslag i overgang tak/vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Et tak som har passert 30 år kan ha betydelig slitasje, være mer utsatt for lekkasjer, og kreve hyppigere vedlikehold eller utskiftning for å unngå ytterligere skader.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder på taktekking må det forventes planlegging om utskiftning.
  Det kan ikke gies noe garanti på tekking da produktene er over forventet levetid.

6.10 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

Det er tilfredstillende etablert snøfangere på tak.
Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 11mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 8mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
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 synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

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

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken er oppført i 2014, og er levert av Ikea.

- Profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Vitrineskap
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert
- Det registreres ufagmessig flislegging mellom under/overskap.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20år

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det foreligger heller ikke ferdigattest/brukstillatelse for omsøkte tiltak datert 2006.
Ta kontakt med Byggesak for ytterliggere informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen

Rommet har ingen form for ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	**TG-3**

Rommet er oppført med laminat på gulv. Mdf veggpanel på vegg. Trepanel i tak.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og servant med overskap.
Rommet har ingen form for ventilering.

TG3 settes da rommet ikke har noen form for ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må utbedres bedre ventilering i rommet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.16 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp .
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på vegger sider og ivaretar dagens forskrift (NS3600).
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

6.17 Avløpsrør



Plassert i bod

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod.,
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger



Rørskap plassert på vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Nytt røropplegg til bad i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber og rør i rør.
Pex rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber-rør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Stoppekran er er plassert på vaskerom. Fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

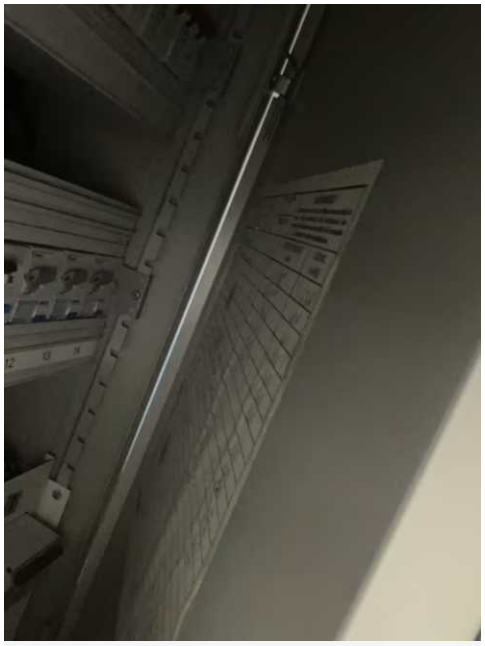
TG2 settes vannrør av kobber (ute og inne) har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av vannrør (Kobber) som er over 25år gamle er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.19 Elektrisk



Plassert i bod

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
Det er nytt elektrisk anlegg i tilbygg (2007)	
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 tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	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 **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Nytt elektrisk i forbindelse med tilbygg i 2007.
Sikringsskap er plassert i bod.
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 ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

TG2 settes da det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på elektriske arbeider kan føre til sikkerhetsrisikoer som feil eller brann, samt juridiske og økonomiske konsekvenser ved inspeksjon eller skadeoppgjør.

Anbefalte tiltak:
- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er montert i 2023	
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2023
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.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
298l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Det er oppført en 298L v.v bereder.
Bereder er 12år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere.
Det er ikke kontrollert om det er sluk i rommet, da rommet er fullt.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er nytt i 2025
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

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

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet ledes effektivt til sluk.	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann
Dusjsone med sluk rett under fra sluket.	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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-0**

Det registreres 12mm fall fra terskel til sluk over en avstand på 1,9m
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, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Badet er utført i samsvar med TEK17 § 13-15 for bruk med badekar som dusjsone eller med tett dusjkabinett. Dersom badekaret fjernes og det etableres åpen dusj direkte på gulvet, oppfyller ikke dagens gulvløsning fallkravene for dusjsone, og ombygging vil være nødvendig for å tilfredsstille gjeldende forskrift.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Badekar m/dusj
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Det opplyses at det foreligger godkjent løsning uten drensåpning fra innebygget sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.
Ventilasjonen er tilfredstillende utført.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Rommet er nytt i 2025 og det foreligger nødvendig dokumentasjon på membran/tettesjikt.
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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er renovert i sin helhet av Drammen Våtrom AS

6.24 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis i entre/hall, bad og kjøkken. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bade. Øvrige rom strietapet.
Tak: Takess og trepanel.

Gulv: Laminat alle rom.
Vegg: Mdf veggpanel alle rom.
Tak: Trepanel alle rom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.

6.25 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Panelovner
- armekabler på kjøkken, gang, alle soverom nede, stue og bad.
- Varmepumpe plassert i stue.
- Ildsted plassert i stue.

6.26 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Det er plassert vaskerom i 1.etg.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Rommet har ukjent alder. Trolig fra byggeår.
Det registreres fall mot sluk.
Rommet er oppført med belegg på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført. Det er ikke registrert symptomer på avvik.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker 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.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca 25år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og ukjent restlevetid på tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader i underliggende konstruksjoner og behov for kostbar utbedring eller full utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å overvåke bruk og belastning i våtsoner, gjennomføre regelmessig visuell kontroll, og vurdere full utskifting av tettesjikt dersom utførelse eller tegn til slitasje tilsier det.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Angelica Bråten	Jan Ove Bråten

Gateadresse
Orrelia 10

Poststed	Postnr
SVELVIK	3060

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 23733352

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var blitt fukt i veggen grunnet gammel membran, men hele badet er blitt totalrenovert pga dette.

Document reference: 83251011

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av badet
Arbeid utført av	Drammen Våtrom

Filer

Intellivent (43).pdf | SG dim 1Pol (77).pdf | Sg eco (81).pdf | SG Heatreg (79).pdf | ØS Alu 18W (82).pdf | Samsvarserklæring.pdf | Garantiskjema varmekabel.pdf | Rapport fra sluttkontroll.pdf | Rapport fra risikovurdering.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se boligmappe

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noe sprekker i gulv i matboden. Det har sprekker på badet nede, men der er det nå totalrenovert. Det er noe slitasje på gulv i stua nede og på soverom nede.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert mus og rotte aktivitet utenfor huset. Vi har ikke observert mus eller rotter inne i huset. Vi har hatt feller utenfor for å hindre det. Det var begynt å komme maur på badet før vi oppgraderte badet. Dette har blitt helt borte nå.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert på badet og vaskerommet.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmepumpe
Arbeid utført av	Husker ikke

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251011

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier, som selv var taktekker, begynte å skifte takstein på huset i 2018-2019. Vi har ingen dokumentasjon annet enn forrige salgs rapport
Arbeid utført av	Aner ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251011

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Angelica Vanegas Bråten	86ead388e1de37607ec951cccfd94461c1385b84	12.08.2025 07:11:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Ove Bråten	4767724a90c5ed436c1fe55bf71cd26efb8abead	13.08.2025 06:51:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251011

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**324**	**108**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT A-5	Ja	637,8	638	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.08.1987	Nei	Nei	Nei			Nord: 6610980.45 Øst: 578518.43 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			324/108	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			324/108	0
Annen forretningstype	04.05.2016	04.05.2016			324/6004	0
					324/106	0
					324/107	0
					324/108	0
Annen forretningstype	04.05.2016	04.05.2016			324/108	0
					324/6004	0
					324/107	0
Oppmålingsforretning	06.12.2012	06.12.2012	12/3152		324/121	0
					324/106	0
					324/108	0
					324/114	0
					324/110	0
				Avgiver	321/571	-1572.6
					324/107	0
					324/109	0
					324/111	0
					324/113	0

				324/105	0
				324/119	0
				324/112	0
			Mottaker	324/6004	1572.6
Kart- og delingsforretning	11.08.1987		Mottaker	324/108	638
			Avgiver	324/103	-638

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8223602	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	230	0	230
8223602-1	Påbygg	Bolig	Tatt i bruk	55	0	55

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Orrelia	10			Nord: 6610980 Øst: 578518 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1605-Juveområdet Stemmekrets 13-Svelvik Postnummerområde 3060-SVELVIK Tettsted 2562-Svelvik SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	R-Reguleringsplan: 180682 J-Journalnummer: 78/86 R-Reguleringsplan: 22 M-Målebrevsnummer: 1952	

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
637,8	Nord: 6610980,45012688 Øst: 578518,4299956 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:

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 324	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Orrelia 10				
Referanse: 83251011				
Avtalenummer: 1115181				
Dato: 01.07.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 6,410				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: storfamilie				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.01.07.2025. Faktura for 1. halvår 2025 er betalt.

Utskriftsdato: 25.06.2025

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	324	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orrelia 10, 3060 SVELVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
11T073134	2032	25.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	422

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 25.06.2025

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	324	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orrelia 10, 3060 SVELVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	22 708,40 kr
Vann	13 880,76 kr
Sum	**36 589,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	324	108	0	0

Adresse:	Orrelia 10, 3060 Svelvik

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	22.03.2022	
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:	07.04.2025	
Merknader til feiingen:	Nei	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 578.-	

Krav gjeldende denne eiendom kreves inn av Drammen kommune v/ avdeling for kommunale krav og vårt krav er tidligere oversendt til dem. Vennligst kontakt de for opplysning om krav.

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 25.06.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

BRÅTEN MARIA ANGELICA
ORRELIA 10
3060 SVELVIK

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/3628 Orrelia 10-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 22.03.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Ronny Thorodd Presberg

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket mindre feil eller mangler ved fyringsanlegget.
Dato:	22.03.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Ronny Thorodd Presberg
Beskrivelse:	Ikke støpt bunn i skorsteinen.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.

Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

BRÅTEN JAN OVE
ORRELIA 10
3060 SVELVIK

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/3628 Orrelia 10-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 22.03.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Ronny Thorodd Presberg

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket mindre feil eller mangler ved fyringsanlegget.
Dato:	22.03.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Ronny Thorodd Presberg
Beskrivelse:	Ikke støpt bunn i skorsteinen.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

BRÅTEN MARIA A VANEGAS
Orrelia 10
3060 SVELVIK

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/5517 Orrelia 10-H0101

Feierseksjonen gjennomførte feiing med fyringsanlegget den 07.04.2025 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Jimmy Nguyen

Formålet med besøket (feiing) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. feiing omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs feiing er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

BRÅTEN MARIA A VANEGAS
Orrelia 10
3060 SVELVIK

Orrelia 10-H0101, 3301-324/108

feiing ble gjennomført på Orrelia 10-H0101 den 07.04.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Jimmy Nguyen
jimmy.nguyen@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

BRÅTEN JAN OVE
ORRELIA 10
3060 SVELVIK

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/5517 Orrelia 10-H0101

Feierseksjonen gjennomførte feiing med fyringsanlegget den 07.04.2025 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Jimmy Nguyen

Formålet med besøket (feiing) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. feiing omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs feiing er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen

Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

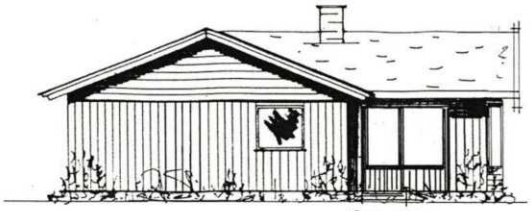
-Trygghet og sikkerhet for deg

BRÅTEN JAN OVE
ORRELIA 10
3060 SVELVIK

Orrelia 10-H0101, 3301-324/108

feiing ble gjennomført på Orrelia 10-H0101 den 07.04.2025.

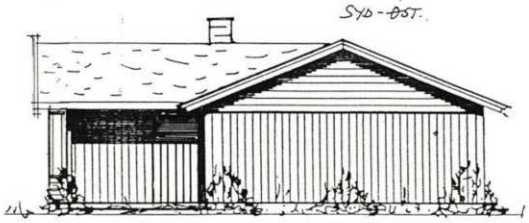
Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Jimmy Nguyen
jimmy.nguyen@drbv.no



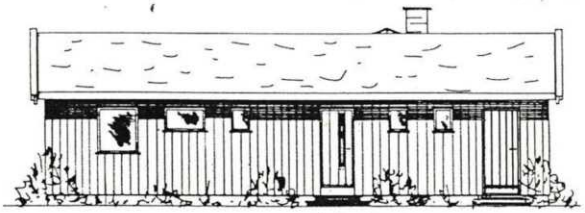
SYD - ØST.



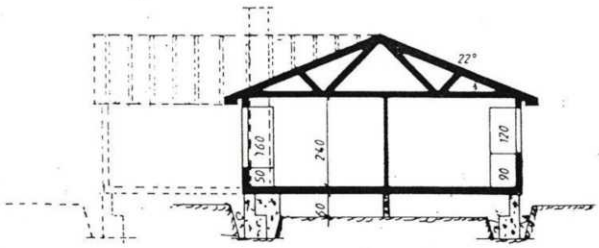
NORD - ØST.



NORD - VEST.



SYD - VEST.



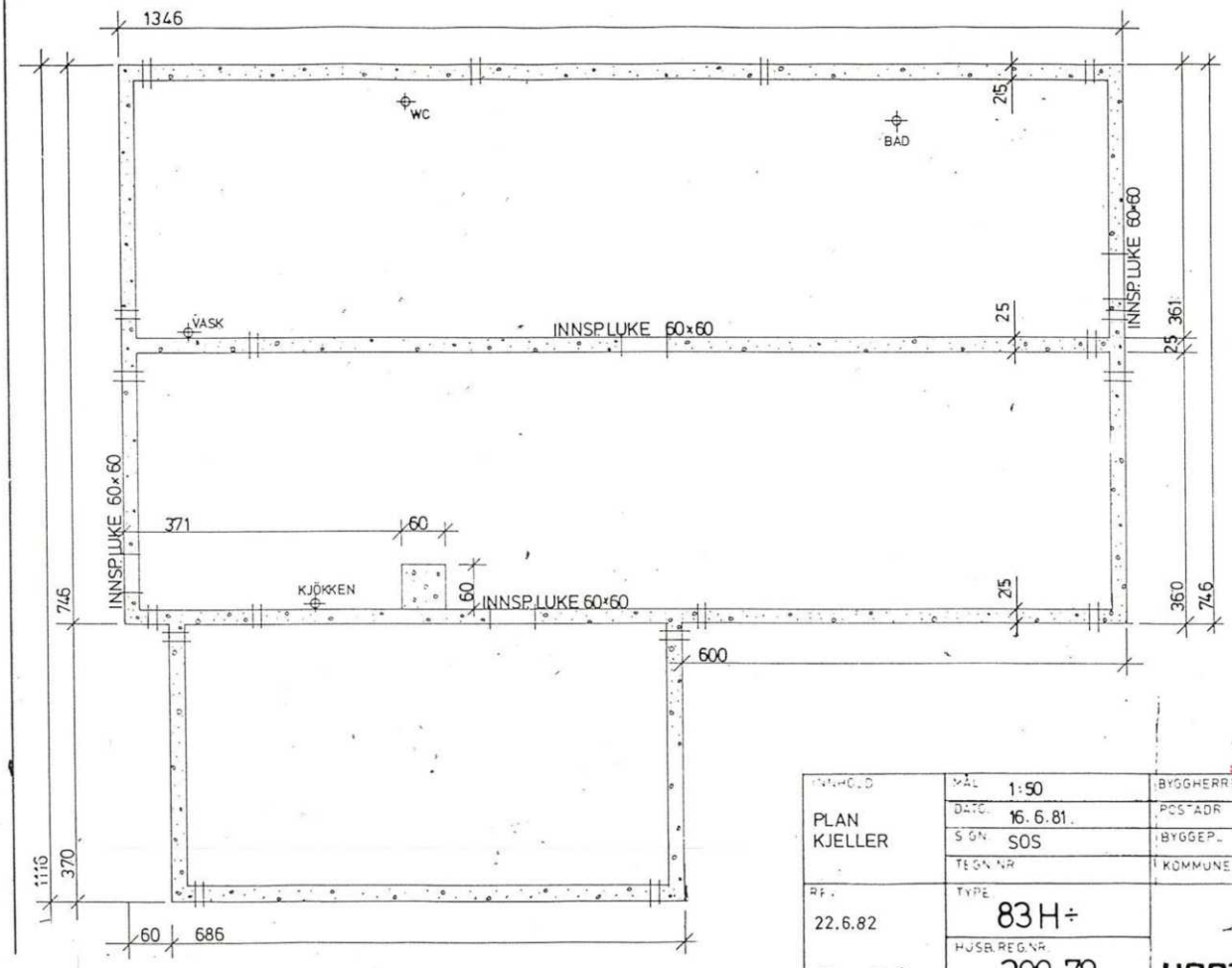
SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK SJEF
ANK. 11.6.1987
J.NR.
ARKIV 511

SVT. BYGNINGSRÅD
SAK NR. 87/1111

	BRA	F	BA
1. ETASJE	118,50	1,0	118,50
			118,50

INNHOLD. FASADER SNITT	BYGGHERRE. MORTEN SMEDBERG	MÅL. 1:100	REV 5-5-87. Gen.	TYPE. 83 H ÷	2634 FÅVANG
	POSTADR. NIKKAVEIEN 15. 3060 SVELVIK	DATO. 16.02.84.			HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL.	SIGN. AGH3		HUSB.REG.NR.	
	KOMMUNE SVELVIK	TEGN NR.	30.03.84		

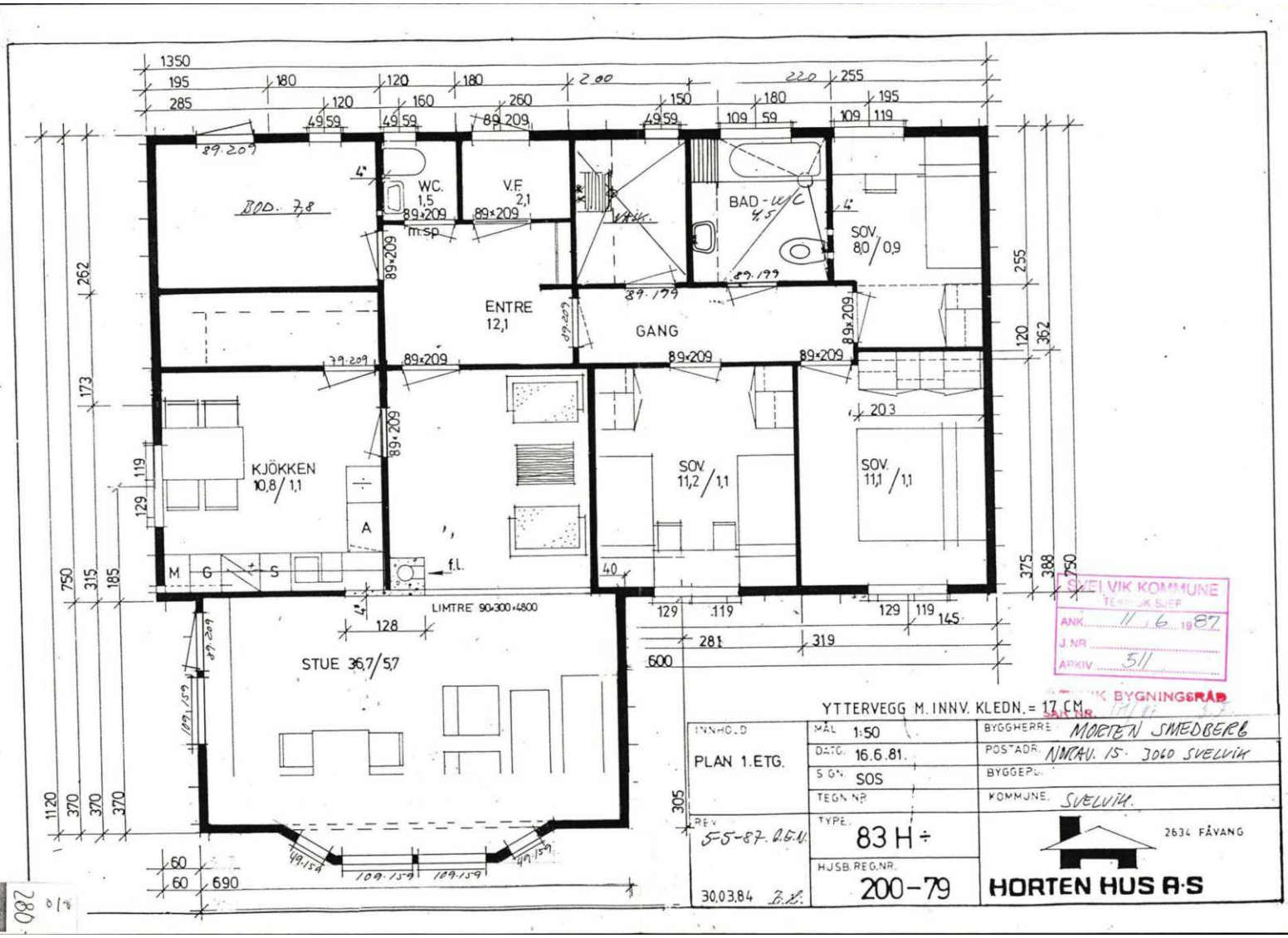
280



SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK SJEF
ANK. 11. 6. 1987
J. NR.
ARKIV 511
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 141/87

INNHOLD: PLAN KJELLER	MÅL 1:50	BYGGHERRE: MORTEN SMEDBERG.
	DATO 16.6.81.	POSTADR NORAV. 15. 3060 SVELVIK.
	SIGN SOS	BYGGEP.
	TEGN NR	KOMMUNE SVELVIK.
RF: 22.6.82 5-5-87. DEN.	TYPE 83 H ÷	2634 FÅVANG
	HUSB. REG. NR. 200-79	HORTEN HUS A·S

280 0 | 0



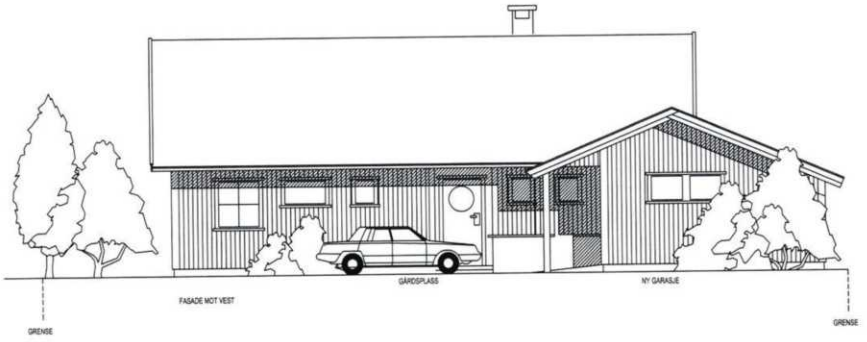
SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK SJEF
ANK. 11/6 1987
J.NR.
ARKIV 311

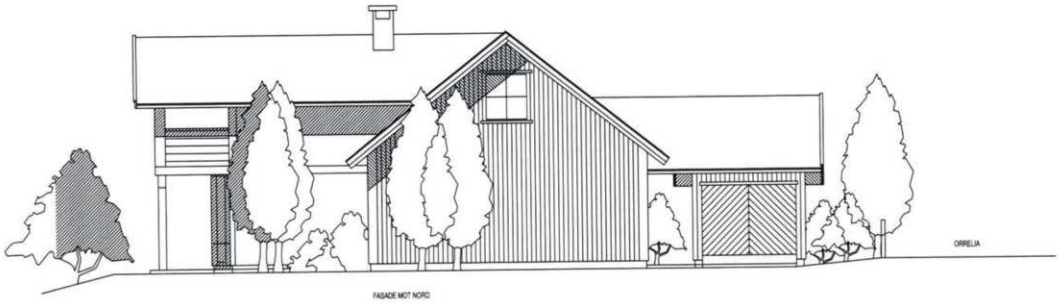
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR.

YTTERVEGG M. INNV. KLEDN. = 17 CM

INNHOLD: PLAN 1. ETG.	MÅL 1:50	BYGGHERRE: MORTEN SMEDBERG
	DATO: 16.6.81.	POSTADR: NYGAV. 15. 3060 SVELVIK
	SIGN: SOS	BYGGEPL.
	TEGN NR	KOMMUNE: SVELVIK.
REV. 5-5-87. Q.G.N. 30.03.84 Z.K.	TYPE: 83 H ÷	2634 FÅVANG
	HJSB. REG.NR. 200-79	HORTEN HUS A·S

280 0/9





19.06.06

A

MELDING

TIL / PABYGG / GARASJE

Gnr 24 Bnr 108
Orrelia 10
SVELVIK KOMMUNE

Morten Smedberg
Orrelia 10
3060 SVELVIK

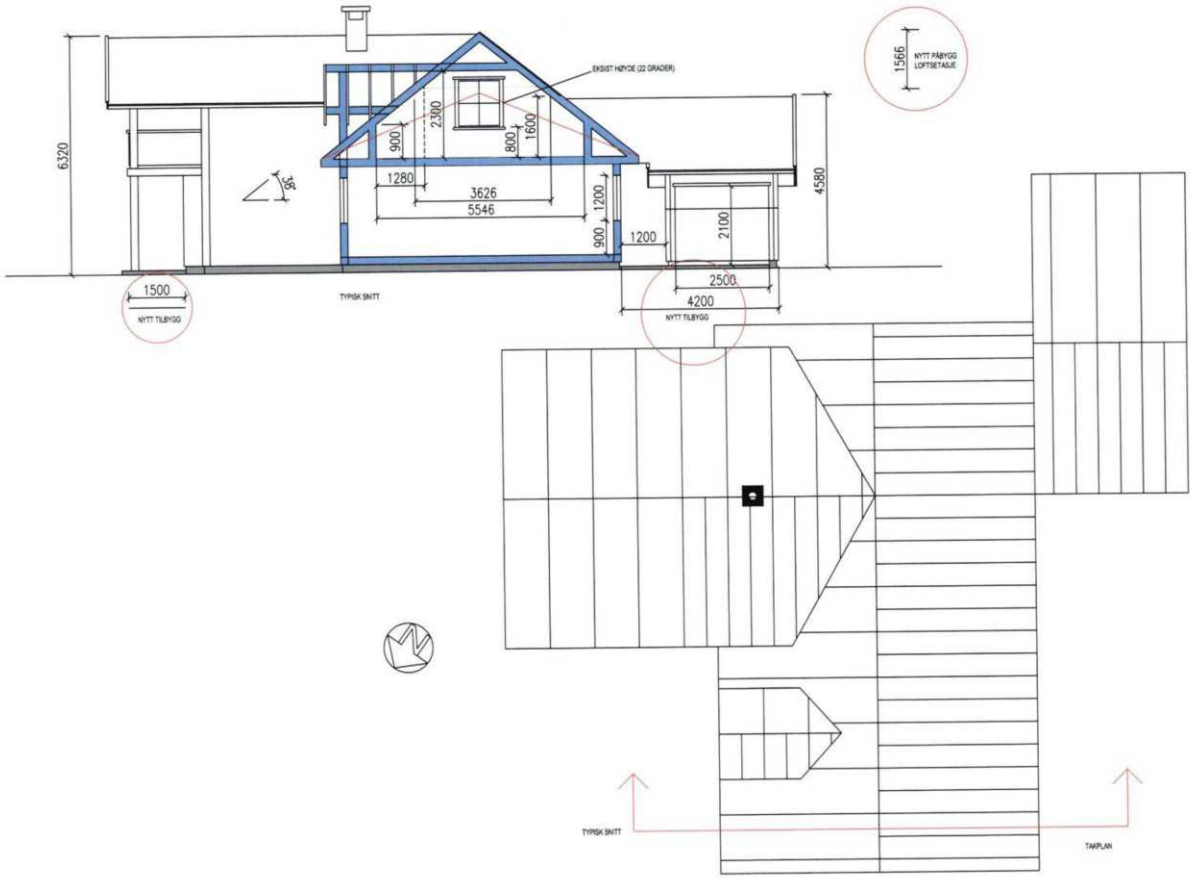
TEGNING
Fasader mot
VEST OG NORD

DATO:19.06.06 | MÅL 1:100

ARKITEKTUR & DESIGN
BJØRN SEVERIN
JUVEVEIEN 4,
3060 SVELVIK

Org. nr. 987 722 067 MVA
mobil 41775215 tlf 33775215
E-post bsevn@online.no

Tegning nr.
001- 06



19.06.06

E

MELDING

TIL / PÅBYGG / GARASJE

Gnr 24 Bnr 108
Orrelia 10
SVELVIK KOMMUNE

Morten Smedberg
Orrelia 10
3060 SVELVIK

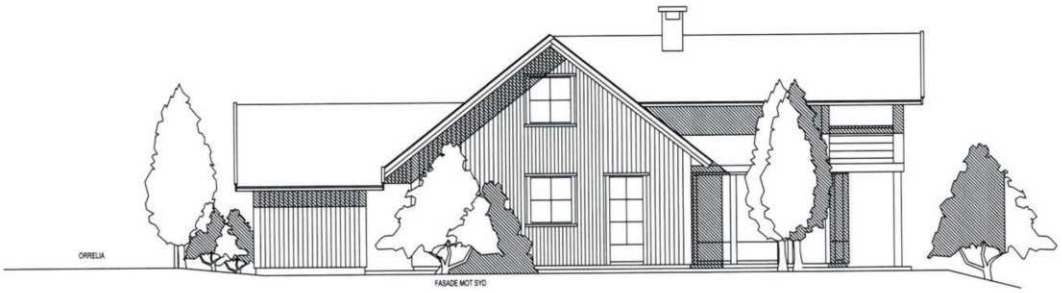
TEGNING
TYPISK SNITT OG
TAKPLAN

DATO:19.06.06 | MÅL 1:100

ARKITEKTUR & DESIGN
BJØRN SEVERIN
JUVEVEIEN 4,
3060 SVELVIK

Org. nr. 987 722 067 MVA
mobil 41775215 tlf 33775215
E-post bsevn@online.no

Tegning nr.
005- 06





19.06.06

B

MELDING

TIL / PABYGG / GARASJE

Gnr 24 Bnr 108
Orrelia 10
SVELVIK KOMMUNE

Morten Smedberg
Orrelia 10
3060 SVELVIK

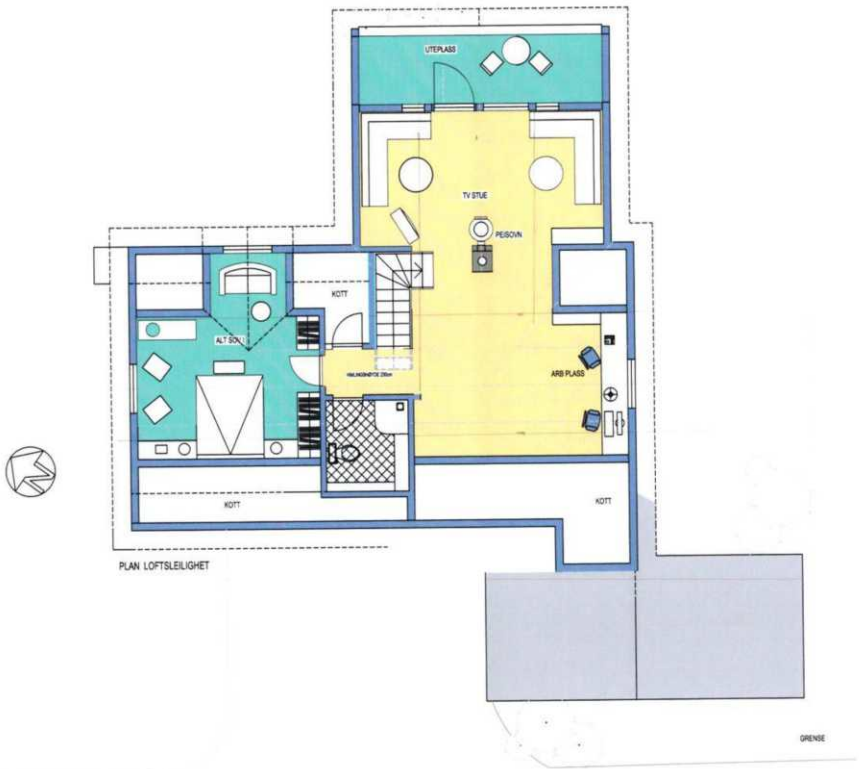
TEGNING
Fasader mot
SYD OG ØST

DATO:19.06.06	MÅL 1:100

ARKITEKTUR & DESIGN
BJØRN SEVERIN
JUVEVEIEN 4,
3060 SVELVIK

Org. nr. 987 722 067 MVA
mobil 41775215 tlf 33775215
E-post bsevn@online.no

Tegning nr.
002- 06



PLAN LOFTSLEILIGHET

19.06.06

C

MELDING

TIL / PABYGG / GARASJE

Gnr 24 Bnr 108
Orrelia 10
SVELVIK KOMMUNE

Morten Smedberg
Orrelia 10
3060 SVELVIK

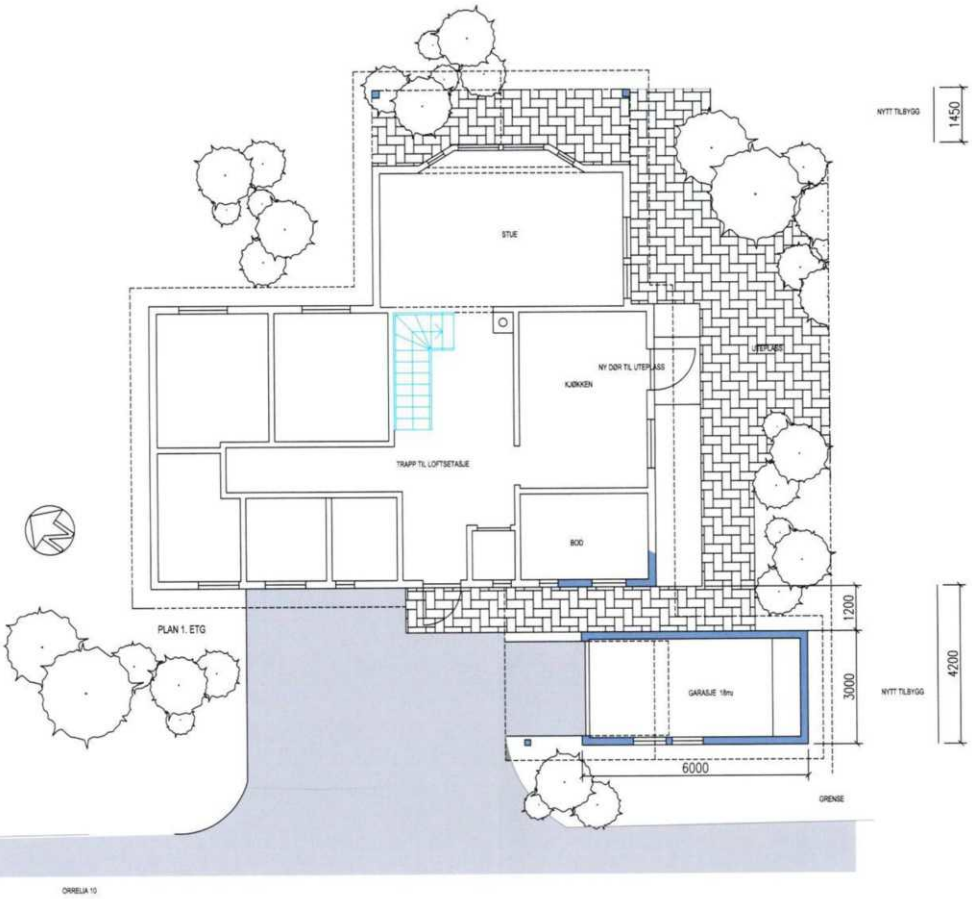
TEGNING
PLAN
LOFTSETASJE

DATO:19.06.06 | MÅL 1:100

ARKITEKTUR & DESIGN
BJØRN SEVERIN
JUVEVEIEN 4,
3060 SVELVIK

Org. nr. 987 722 067 MVA
mobil 41775215 tlf 33775215
E-post bsevn@online.no

Tegning nr.
003- 06



19.06.06

D

MELDING

TIL / PÅBYGG / GARASJE

Gnr 24 Bnr 108
Orrelia 10
SVELVIK KOMMUNE

Morten Smedberg
Orrelia 10
3060 SVELVIK

TEGNING
PLAN 1. ETASJE

DATO:19.06.06 | MÅL 1:100

ARKITEKTUR & DESIGN
BJØRN SEVERIN
JUVEVEIEN 4,
3060 SVELVIK

Org. nr. 987 722 067 MVA
mobil 41775215 tlf 33775215
E-post bsevn@online.no

Tegning nr.
004- 06

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 25.06.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	324	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Orrelia 10, 3060 SVELVIK								

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 27.08.1987.

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.

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**324**	**108**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	8223602	0	Tatt i bruk	Bolig	230	0	0	230

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6610980 Øst: 578518 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	27.08.1987	27.08.1987	
IG-Igangsettingstillatelse	15.12.1988	15.12.1988	
TB-Tatt i bruk	10.01.1989	10.01.1989	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	230	6	Kjøkken	1	2	Orrelia 10	324	108	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	120	0	120

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	110	0	110

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 171/88

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**324**	**108**	**0**	**0**	Orrelia 10, 3060 SVELVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2023-2035 (18.6.2025)	637.99m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 071119820001	Mariås 2 og 3 (18.6.1982)	Friluftsområde (på land)	4.39m^2
	3301 0711MV-22-132-86	MVE Mariås 2 og 3 (12.6.1986)	Boliger	631.34m^2
	3301 0711MV-22-132-86	MVE Mariås 2 og 3 (12.6.1986)	Kjørevei	2.27m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REG. PLAN NR. 22

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN

FOR MARIÅS 2 OG 3.

§ 1.

1. Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen i målestokk 1:1000.
Området er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fareområder
5. Spesialområder
6. Fellesareal

§ 2.

BYGGEOMRÅDER:

1. Område for boliger.
   a. Bebyggelsen skal utføres i samsvar med den utnyttelsesgrad som er angitt på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer på planen.

   b. Området kan bebygges med frittliggende eneboliger, 2-manns-boliger og rekke/kjedehus i 1 etg. I fallende terreng tillates oppført underetg. til beboelse i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Hvor det tillates underetg. og dennes høyde overstiger 1,20m, skal den trekkes noe inn i forhold til vegglivet eller fasaden brytes på annen tilfredsstillende måte. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense når de branntekniske krav i bygge-forskriftene kap. 55 er oppfylt.

   c. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. For hver leilighet skal det avsettes plass for garasje/carport, samt plan for oppstilling av minst 1 bil. Anleggsmaskiner og lastebiler tillates ikke oppstilt på tomtene eller plassert på ubebygd areal i byggeområdet dersom dette etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for de omboende.

   d. Eventuelle kjedehus eller rekkehus skal planlegges som en enhet innenfor hver gruppe.

   e. Bygningsrådet kan tillate innredet mindre næringsvirksomheter i byggeområde for boliger dersom de etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre ulempe for naboer eller området som helhet.

   f. Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som også kan fastsette en annen takform.

§ 3.

TRAFIKKOMRÅDER:

1. Innenfor frisiktsonen må det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers høyde.

2. På rene gangveger er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt med unntak av de kjøretøy som blir bestemt ved skilting.

3. Nødvendige skjæringer, fyllinger, grøfter o.l. kan anlegges på tomtegrunn i tillegg til det areal som er regulert til trafikkformål på planen. Bygningsrådet skal godkjenne/fastsette gjerders plassering langs de kommunale veier.

§ 4.

FRIOMRÅDER:

1. I friområder kan bygningsrådet tillate oppført innretninger som har naturlig tilknytning til friområdets bruk.

§ 5.

FELLESBESTEMMELSER:

1. Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for hele området. Bygningsrådet bestemmer hvilket område som skal inngå i bebyggelsesplanen. Ingen tomt eller felt kan bebygges før det foreligger bebyggelsesplan (tomtedelingsplan) godkjent av bygningsrådet.

2. Bygningsrådet skal ved behandling av bebyggelsesplan påse at hvert felt får en harmonisk og funksjonell sammenheng med de øvrige felt. Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materiellbehandling og at bebyggelsen innenfor samme område får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkel og materialer. Bygningenes gesims og sokkelhøyde skal godkjennes av bygningsrådet.

3. Utvendig farger på bygningene kan kreves godkjent av bygningsrådet som også kan kreve en felles plan for de enkelte kvartaler/grupper.

4. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet situasjonsplan for hele tomta før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

5. Avkjørsler, parkering, innhegning, skjermvegger m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

6. Ikke bebygde arealer må gis en tiltalende utforming og behandling. Arealene må holdes ryddige og pene. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg.

7. Eksisterende trær og vegetasjon av verdi bør søkes bevart. Tomter må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for nabo eller offentlig ferdsel. Trær må videre holdes i slik høyde at de ikke sjenerer for nabotomter.

8. Tørkestativ, søppeldunker, o.l. skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er minst mulig til ulempe for omgivelsene.

9. Trafokiosk og stolper skal plasseres så diskret som mulig i terrenget. Det skal oppføres felles TV-antenneanlegg for området godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

1. Når særlige grunner taler for det kan unntak fra disse bestemmelsene gjøres av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter for Svelvik kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 18.6.1982

Bjørn Torkildsen

Bjørn Torkildsen
e.f.

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 20/47156
Saksbehandler Ingeborg Fønstelien

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	10.06.2025	56/25
2 Kommunestyret	18.06.2025	91/25

2.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel

Kommunestyret har behandlet saken i møte 18.06.2025 sak 91/25

Møtebehandling

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, SV og Rødt følgende tilleggsforslag:

Kommunedirektøren bes innen utgangen av 2026 legge frem en handlingsplan for hvordan Drammen kommune skal oppnå målet om arealnøytralitet innen 2030.

Herman Ekle Lund (V) fremmet følgende endringsforslag:

- Følgende passasje i 12.3 endres fra: "Innvendig oppholdsareal kan ikke erstatte minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek." til: "Innvendig oppholdsareal kan erstatte deler av minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek i arealplanen. Dette vurderes individuelt i hvert prosjekt.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og Rødt følgende tilleggsforslag:

Legges til i 12.4.1 a:

- "Det kan gis adgang til avvik på veileder så lenge det totale arealet blir ivaretatt og kvaliteten på arealene opprettholdes eller gjøres til det bedre for beboere. Et slik avvik kan være f.eks. krav til avstand."

Legges til i 12.4.1, retningslinje:

- "eksisterende bebyggelse"; slik at ny ordlyd blir: "I områder der det på grunn av eksisterende topografi og/eller eksisterende bebyggelse er umulig å innfri kravet om solbelyst areal, må det tilføres ekstra kvaliteter på nye felles- og lekearealer."

Herman Ekle Lund (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt til 12.4.2 retningslinje:

- Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra arealkravene overfor private og fellesprivate uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter.

Legges til i 12.4.4 retningslinje:

- Bidrag til lekearealer kan løses ved å sette av arealer innenfor eget prosjekt, ved oppkjøp av annet areal, ved bidrag til opparbeidelse/utbedring av eget eller annet areal, og avklares gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale, alternativt gjennomføringsavtale.

Legges til i 12.5:

- I tabell, kolonner for krav til utforming, presiseres det at nærlek kan inngå i kvartalslek dersom avstandskrav opprettholdes, og at kvartalslek kan deles opp i mindre områder, eksempelvis 2*1000 kvm. Det samme for aktivitetsareal. Her presiseres det at kvartalslek kan inngå i aktivitetsareal, og at dette kan deles opp i mindre områder, eksempelvis 2*2500 kvm.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SP og KRF følgende tilleggsforslag:

Følgende punkter legges til på egnet sted:

- Det skal prioriteres biologisk underlag framfor syntetisk underlag der det er mulig.
- Det kan ikke gjennomføres tiltak som hindrer allmenn ferdsel langs sjø.
- Allmennheten skal sikres muligheten til å passere brygger uten hindringer.

Følgende legges til under Retningslinjer for 6.2:

- Grønne/blågrønne tak, tilrettelagt for fordrøyning så vel som artsmangfold og dyrking av mat, skal alltid vurderes.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF følgende endringsforslag:

Arealinnspill 57 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 142 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 27 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 161+97 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 92 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 158 beholder formålet i dagens arealdel

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF følgende endringsforslag:

Følgende setning i punkt 3 i kommunedirektørens forslag til vedtak strykes:
"For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess".

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og SP følgende endringsforslag:

Arealinnspill 37 endres til Boligformål.

Lina Strandbråten (AP) fremmet følgende endringsforslag:

Stryke avsnitt 13.1.2

Lina Strandbråten (AP) fremmet på vegne av AP og H følgende endringsforslag:

Arealinnspill 108 Krokstad, ved Buskerud storsenter beholder dagens arealformål

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H og V følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 5 endres til:
Det settes umiddelbart i gang en revisjon av arealdelen som i hovedsak avgrenses til næringsarealer for C-næring, samt arealer tilknyttet energiformål, herunder produksjon, lagring og distribusjon

Kjell Arne Hermansen (H) fremmet følgende endringsforslag:

I sak 91/25 har ordfører mottatt informasjonen nedenfor fra kommunedirektøren.

I arbeidet med å ferdigstille kommuneplanens arealdel, er det foreslått at man beholder formålene i den tidligere arealdelen 2015 for tre områder for å løse innsigelser fra offentlige myndigheter. For disse områdene skal det lages egne områdereguleringsplaner. Målet er å undersøke og løse innsigelser som har kommet inn til arealdelen gjennom områdereguleringsplanene. For området Ryggkollen har det oppstått en utfordring. Statens vegvesen har nå tydeliggjort at de har en innsigelse mot et planlagt veikryss med E134, som allerede ligger inne i gjeldende arealdel. Dette var ikke tydelig for kommunen tidligere. Man kan da ikke falle tilbake på gjeldende plan for krysset. Det betyr at vi må legge inn et utvidet vedtak slik at resten av arealdelen blir gyldig vedtatt. Det som er foreslått med gul markering utgjør tillegget. Tilleggspunktet betyr i praksis at planen når det gjelder krysset i Ryggkollen tas til mekling og eventuell endelig avklaring i departementet dersom vegvesenet og kommunen ikke blir enige om en løsning. Det er en konstruktiv dialog med vegvesenet om en prosess for å forsøke å komme til enighet.

Forslag til nytt tilleggspunkt er lagt inn med gult i opprinnelig vedtak:

Ordførers forslag til justert vedtak for punkt 3, se gul markering:

3. For arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen. For arealene på Bangeløkka og Ryghkollen videreføres planarbeidet separat i igangsatte områdereguleringer. Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess.

Lars Gulbrand Krogsund (Uavhengig) fremmet følgende endringsforslag:

Følgende punkt fjernes i planbestemmelsene
14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:
Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig tillates under følgende forutsetninger:

Og erstattes med:
Utvidelse av eksisterende fritidsbolig eller bygging av nye tillates under følgende forutsetninger:

Kulepunkt 3 i samme punkt forandres fra 20 til 40 kvm når det gjelder størrelse på terrasser/plattinger

Følgende fjernes i planbeskrivelsen:
Punkt 3.3.5 siste avsnitt:
For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming.

Følgende punkt slettes:
Punkt 4.2.5
For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. bestemmelsesområde 19.5 #5

Jørgen Harboe Wilhelmsen (Rødt) fremmet følgende endringsforslag:

Drammen Slip & Verksted beholder nåværende arealformål som er næringsbebyggelse.

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, FrP, KRF og INP følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 1 endres med følgende:

- Maksimalt tillatt BYA skal endres fra 35% til 30%
- Endre minste tomtestørrelse fra 400m2 til 600m2
- 8 meter gesims og 9 meter mønehøyde. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, KRF og INP følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 1 endres med følgende:

- Stryke følgende punkt: Plankrav deling av grunneiendom kan foregå med inntil 3 enheter uten krav til reguleringsplan, utenfor hensynssoner

Votering

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, SV og Rødt om arealnøytralitet fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 Rødt, 2 MDG, 2 KRF): 44 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og Rødt om punkt som skal legges til i 12.4.1 a og12.4.1, retningslinje fikk 9 stemmer (4 V, 2 Rødt, 2 MDG, 1 KRF (Turid Solberg Thomassen). 48 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) om nytt punkt til 12.4.2 retningslinje, 12.4.4 retnings-linje og 12.5 fikk 4 stemmer (4 V) 53 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SP og KRF om at punkt legges til på egnet sted og legges til under retningslinjer for 6.2 fikk 12 stemmer (4 V, 2 SP, 2 MDG, 2 Rødt, 2 KRF). 45 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) om endring i passasje 12.3 fikk 6 stemmer (4 V, 2 MDG). 51 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF om arealinnspill 57, 142, 27, 161 + 97, 92 og 158 fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 KRF, 2 Rødt, 2 MDG). 44 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF om at setning i punkt 3 strykes fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 KRF, 2 MDG, 2 Rødt). 44 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og SP om at arealinnspill 37 endes til boligformål fikk 8 stemmer (4 V, 2 SP, 2 MDG). 49 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Lina Strandbråten (AP) om å stryke avsnitt 13.1.2 ble vedtatt med 30 stemmer (13 AP, 8 FrP, 4 V. 2 MDG, 1 PS, 1 INP, 1 Uavhengig) mot 27 stemmer (16 H, 3 SV,
2 Rødt, 2 PP, 2 SP, 2 KRF).

Endringsforslaget fra Lina Strandbråten (AP) fremmet på vegne av AP og H om at arealinnspill
108 beholder dagens arealformål ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H og V om at innstillingens punkt 5 endres ble vedtatt med 50 stemmer (16 H, 4 V, 13 AP, 3 SV, 2 PP, 2 KRF, 2 MDG, 2 Rødt, 2 SP,
1 INP, 1 PS, 1 FrP (Joachim Bekkevold Hansen), 1 Uavhengig) mot 7 stemmer (7 FrP (Hilde Hovengen, Knut Gjerde, Kristin Løvaas Gjerde, Lavrans Kierulf, Ulf Erik Knudsen, Vibeke Rygh og Øystein Lauritzen).

Endringsforslaget fra Kjell Arne Hermansen (H) for arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen osv. ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget til flere punkter i planbestemmelsene fra Lars Gulbrand Krogsund (Uavhengig) fikk 11 stemmer (1 Uavhengig, 8 FrP, 1 INP, 1 PS). 46 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget om arealbruksendring på Drammen Slip og verksted fra Jørgen Harboe Wilhelmsen (Rødt) fikk 3 stemmer (2 Rødt, 1 Uavhengig). 54 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, FrP, KRF og INP om endringer i innstillingens punkt 1 om maksimalt tillat BYA, minste tomtestørrelse, gesims- og

mønehøyde ble vedtatt med 33 stemmer (16 H, 8 FRP, 2 KRF, 1 INP, 2 PP, 2 SP, 2 Rødt) mot 24 stemmer
(13 AP, 4 V, 3 SV, 2 MDG, 1 PS, 1 Uavhengig).

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, KRF og INP om å stryke følgende i innstillingens punkt 1: Plankrav deling av grunneiendom osv. fikk 26 stemmer (16 H,
2 KRF, 1 INP, 2 PP, 2 MDG, 2 Rødt, 1 Uavhengig). 31 stemte imot og forslaget falt.

Innstillingen fra formannskapet for øvrig ble vedtatt med 43 stemmer (16 H, 13 AP, 8 FrP, 2 PP,
2 SP, 1 INP, 1 PS) mot 14 stemmer (4 V, 3 SV, 2 Rødt, 2 KRF, 2 MDG, 1 Uavhengig).

Vedtak i Kommunestyret

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037 med tilhørende dokumenter vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 med følgende endrings- og tilleggsforslag

   Maksimalt tillatt BYA skal endres fra 35% til 30%

   Plankrav deling av grunneiendom kan foregå med inntil 3 enheter uten krav til reguleringsplan, utenfor hensynssoner

   Endre minste tomtestørrelse fra 400m2 til 600m2

   8 meter gesims og 9 meter mønehøyde. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.

   Stryke punkt 13.1.2.

   Arealinnspill 108 Krokstad, ved Buskerud storsenter beholder dagens arealformål

2. Temakart kulturminner datert 23.01.2025 gjøres med dette juridisk bindende.

3. For arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen. For arealene på Bangeløkka og Ryghkollen videreføres planarbeidet separat i igangsatte områdereguleringer. Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess.

4. Parallelt med vedtaket av kommuneplanens arealdel vedtas oppheving av:
   - Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt 29. april 1991
   - Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22. mars 1994
   - Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt 28. februar 1995
   - Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt 7. mai 1997
   - Kommunedelplan for gatebruk Strømsø, vedtatt 22.juni 2004

5. Det settes umiddelbart i gang en revisjon av arealdelen som i hovedsak avgrenses til næringsarealer for C-næring, samt arealer tilknyttet energiformål, herunder produksjon, lagring og distribusjon.

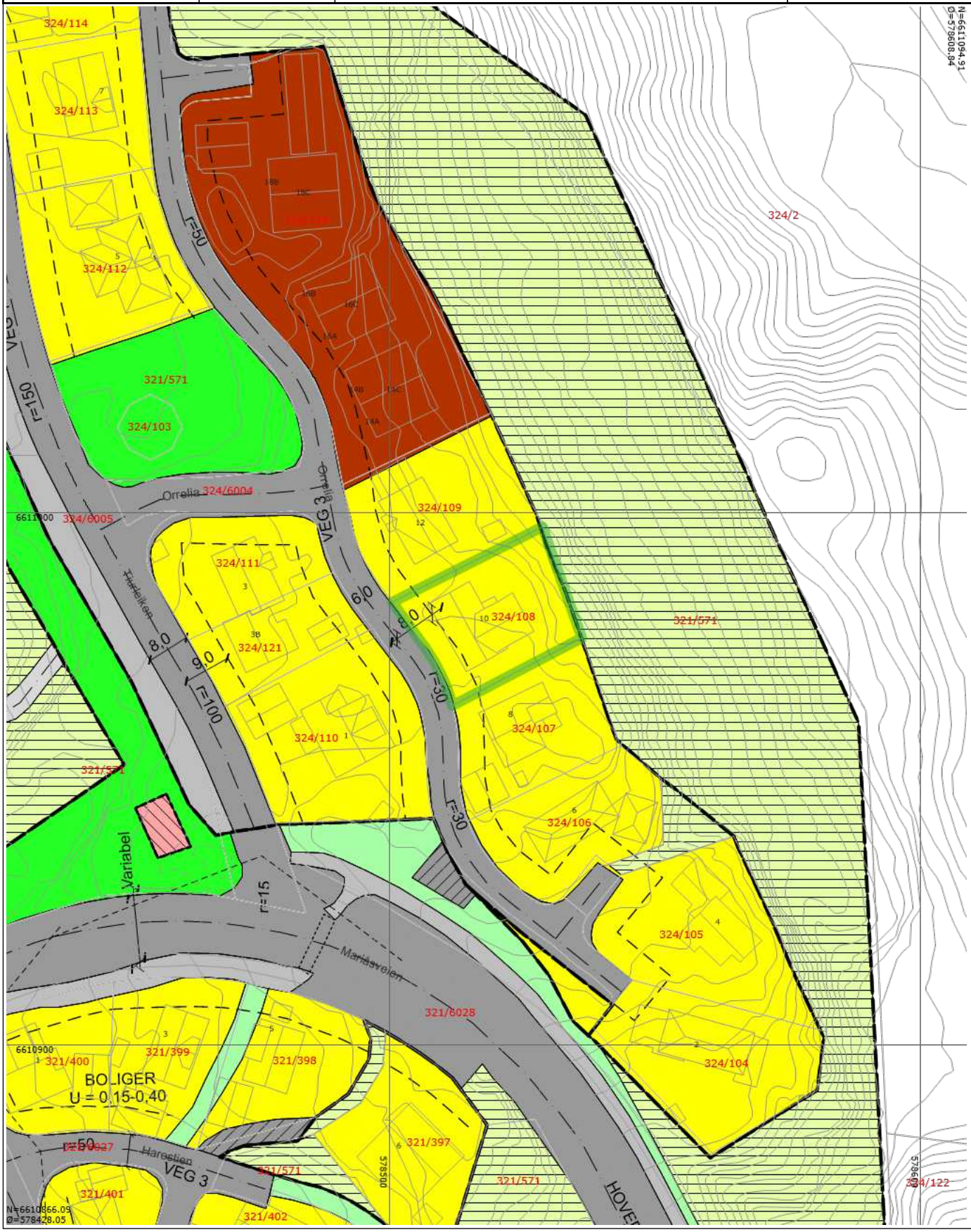
6. Ved første rullering se på å ta ut krav til MUA fra kommuneplanens arealdel og innføre det som en norm etter inspirasjon fra Oslo.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orrelia 10 3060 SVELVIK			
Annen info:	Mariås 2 og 3			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

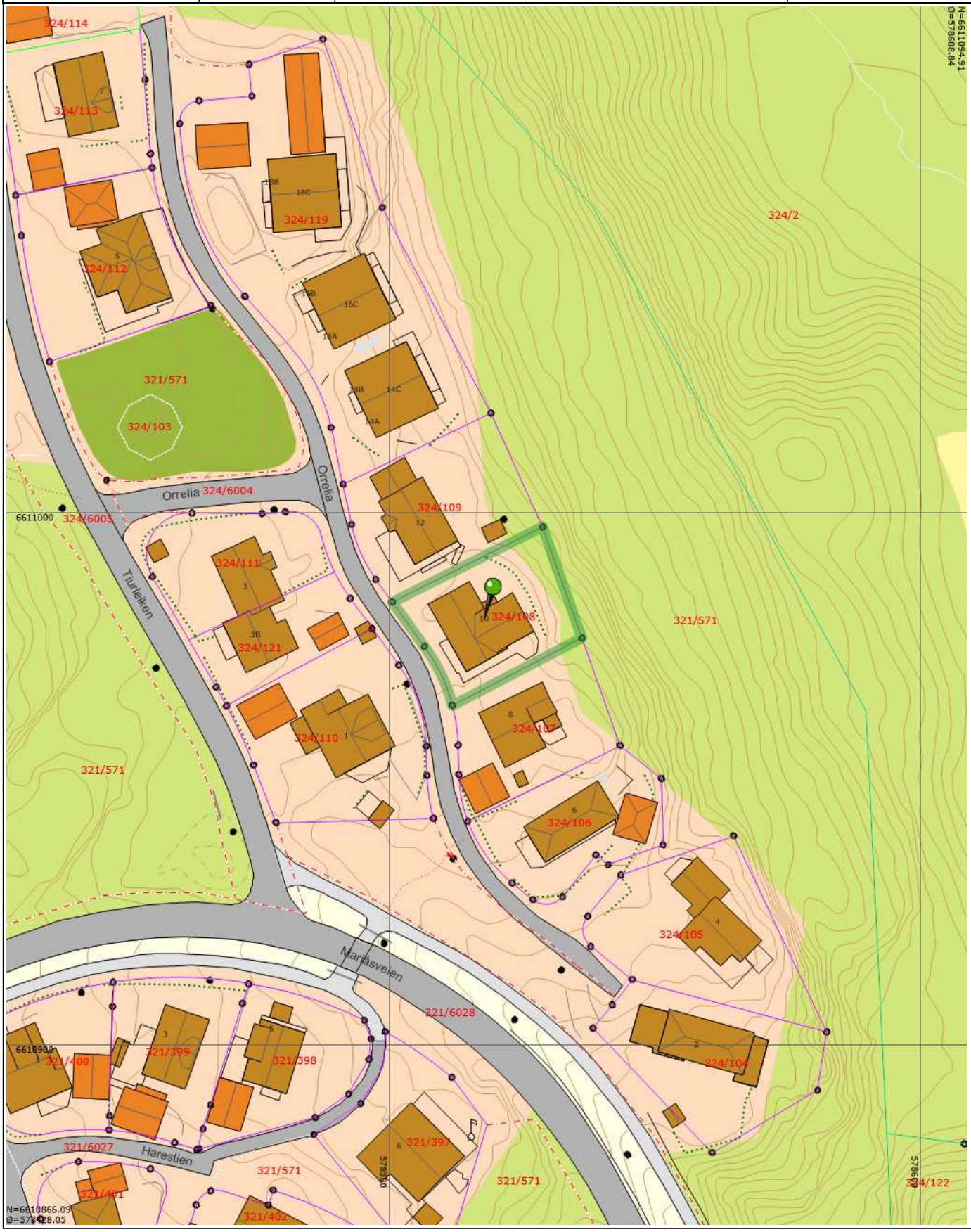
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Elv og bekk
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje
Høyspenningsanlegg	Boligområde	Almennyttig formål
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Offentlig friområde	Turveg	Friluftsområde
Kommunalteknisk virksomhet	Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orrelia 10 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

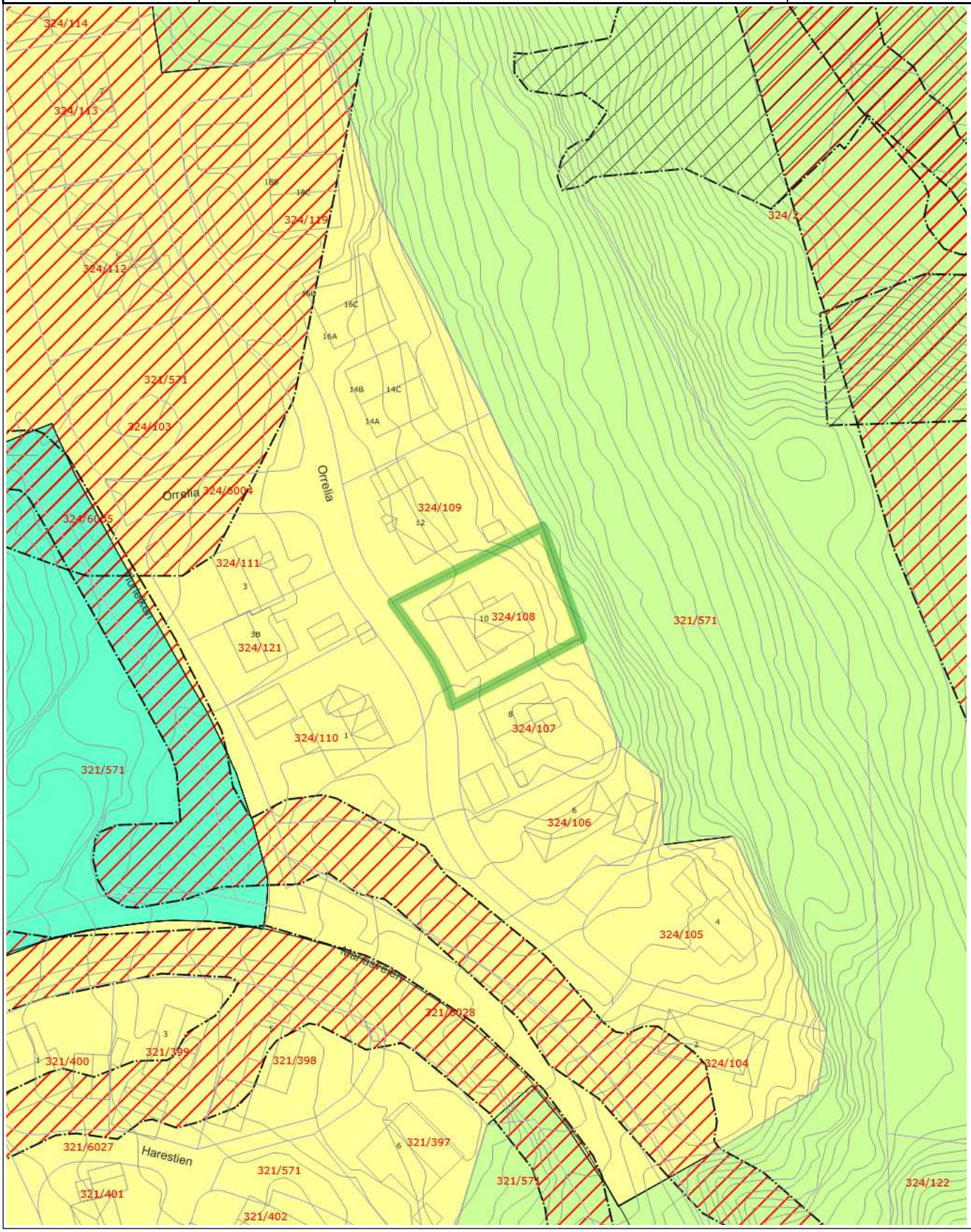
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Park
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orrelia 10 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde

VIKTIG INFORMASJON OM BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL, VEDTATT 18.06.2025

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 18.06.2025. I vedtaket framkommer det at plankart og planbestemmelser skal endres. Plankartet er endret iht til vedtak, bestemmelsene er ikke endret per dags dato. Vedlagt følger bestemmelsene slik de ble lagt fram for behandling i Kommunestyret, samt vedtaket. Se side 7 i vedtaket, hvor vedtatte endringer er beskrevet.

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**324**	**108**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	324	108	0	0	1	637.81m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	180.36m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	637.81m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071119820001	Mariås 2 og 3	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	4.39m^2
0711MV-22-132-86	MVE Mariås 2 og 3	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	633.43m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	2.09m^2
Boliger	631.34m^2
Friluftsområde (på land)	4.39m^2

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**324**	**108**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan
Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	324	108	0	0	1	637.81m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	180.36m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	637.81m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

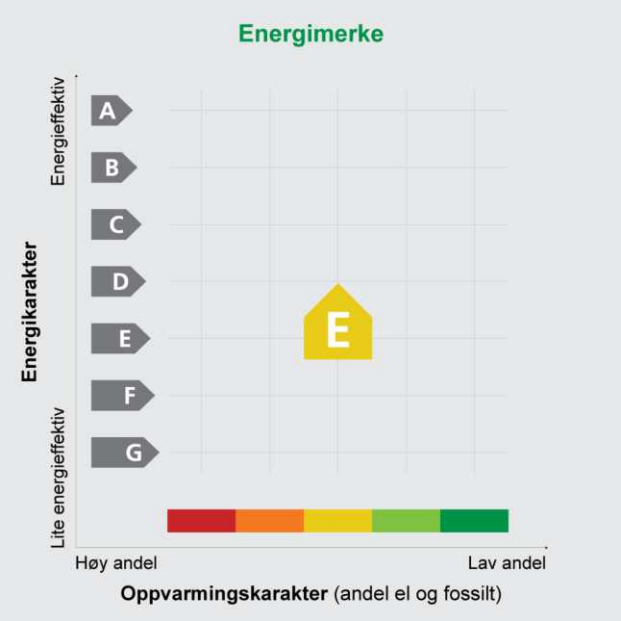
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071119820001	Mariås 2 og 3	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	4.39m^2
0711MV-22-132-86	MVE Mariås 2 og 3	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	633.43m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	2.09m^2
Boliger	631.34m^2
Friluftsområde (på land)	4.39m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Orrelia 10
Postnr	3060
Sted	Svelvik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	24
Bnr.	108
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1048298
Dato	06.09.2019



Innmeldt av	Ole Kristian Skretteberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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 tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Orrelia 10
Postnr/Sted: 3060 Svelvik
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.09.2019 15:26:21
Energimerkenummer: A2019-1048298
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ole Kristian Skretteberg

Gnr: 24
Bnr: 108
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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:
Orrelia 10, 3060 Svelvik
Gnr. 324, Bnr. 108, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210

E-post: magnus.fevang.landgraff@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.
