PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

HOTVETVEIEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

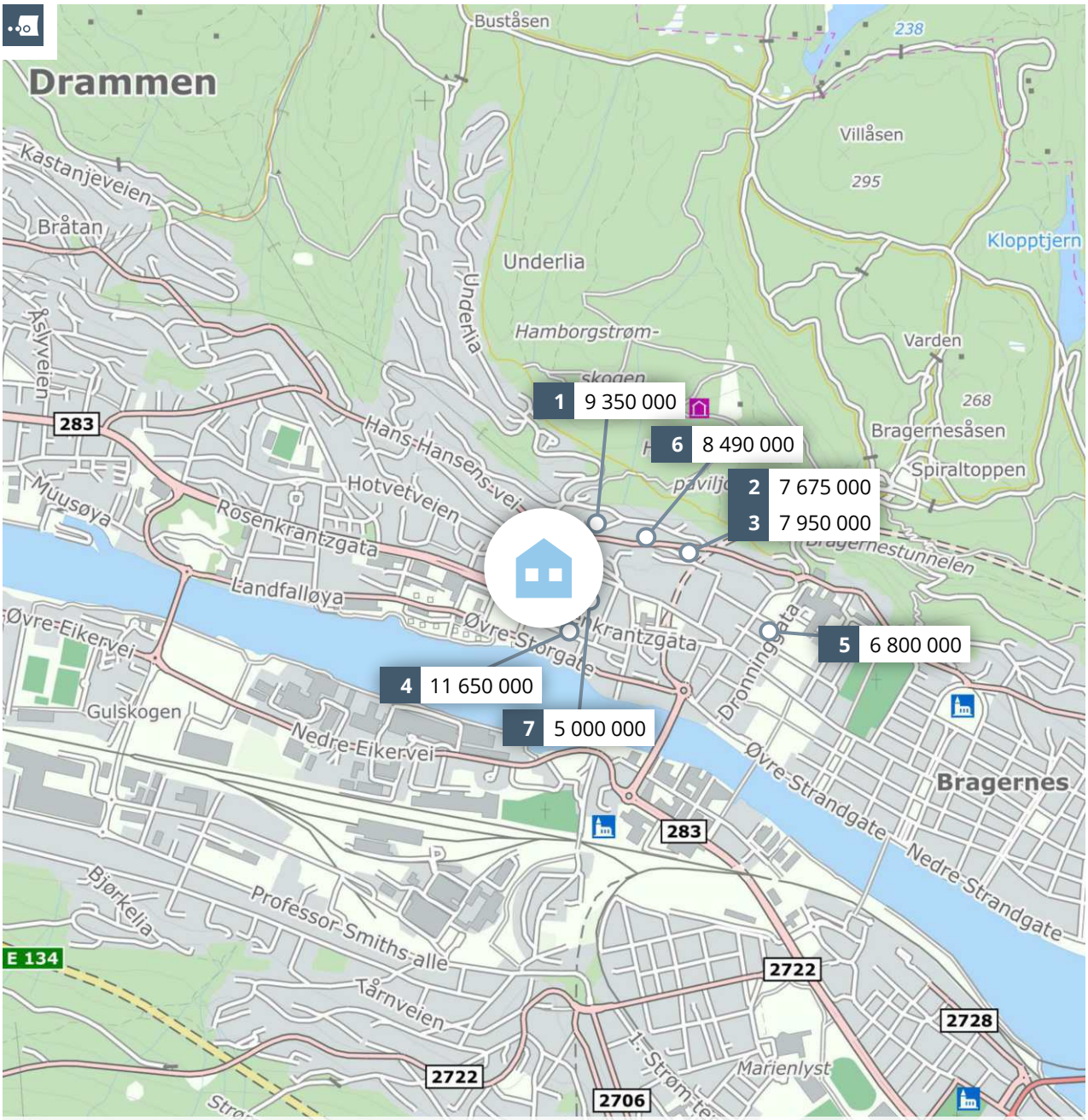
Informasjon fra kommune

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOTVETVEIEN 15

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: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hotvetveien 15, 3018 DRAMMEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 114 BNR 570 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS BRAGERNES SENTRUM 4

Verdivurdert til

6 490 000

-	6 490 000	30 905
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	210 m²	17 m²	- m²	64 m²	- m²	- m²
Tomt					424 m²	
Byggeår					1952	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rebbansbakken 21 208 m² 1938 719 m² 5 sov	22.05.2017	7 900 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**44 952**
2	Hans Hansens vei 21 197 m² 1938 652 m² 3 sov	01.11.2021	7 890 000	**7 675 000**	0	7 675 000	**38 959**
3	Hans Hansens vei 21 197 m² 1938 652 m² 3 sov	23.05.2024	8 200 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**40 355**
4	Hamborggata 14 271 m² 1920 550 m² 5 sov	25.05.2022	11 900 000	**11 650 000**	0	11 650 000	**42 989**
5	Dronninggata 23 164 m² 1917 326 m² 4 sov	11.09.2024	6 800 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**41 463**
6	Hans Hansens vei 32 245 m² 1939 686 m² 6 sov	23.02.2024	8 490 000	**8 490 000**	0	8 490 000	**34 653**
7	Kaptein Finnes gate 6 166 m² 1927 523 m² 2 sov	19.10.2016	5 300 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**30 120**

Velkommen til denne innholdsrike boligen beliggende i et av de mest ettertraktede områdene i Øren krets. Her bor du i et stille og barnevennlig nabolag, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen kort gangavstand. I nærområdet finner du både barnehager, skoler, dagligvarebutikker og et bredt utvalg av fritidstilbud. Offentlig kommunikasjon er også lett tilgjengelig, noe som gir en enkel hverdag for både store og små.

Med kun ca. 15 minutters gange til Bragernes Torg i Drammen sentrum, kombinerer boligen nærhet til byens pulserende liv med en tilbaketrukket, solrik og skjermet beliggenhet. Dette gir deg det beste fra to verdener – byliv og privatliv.

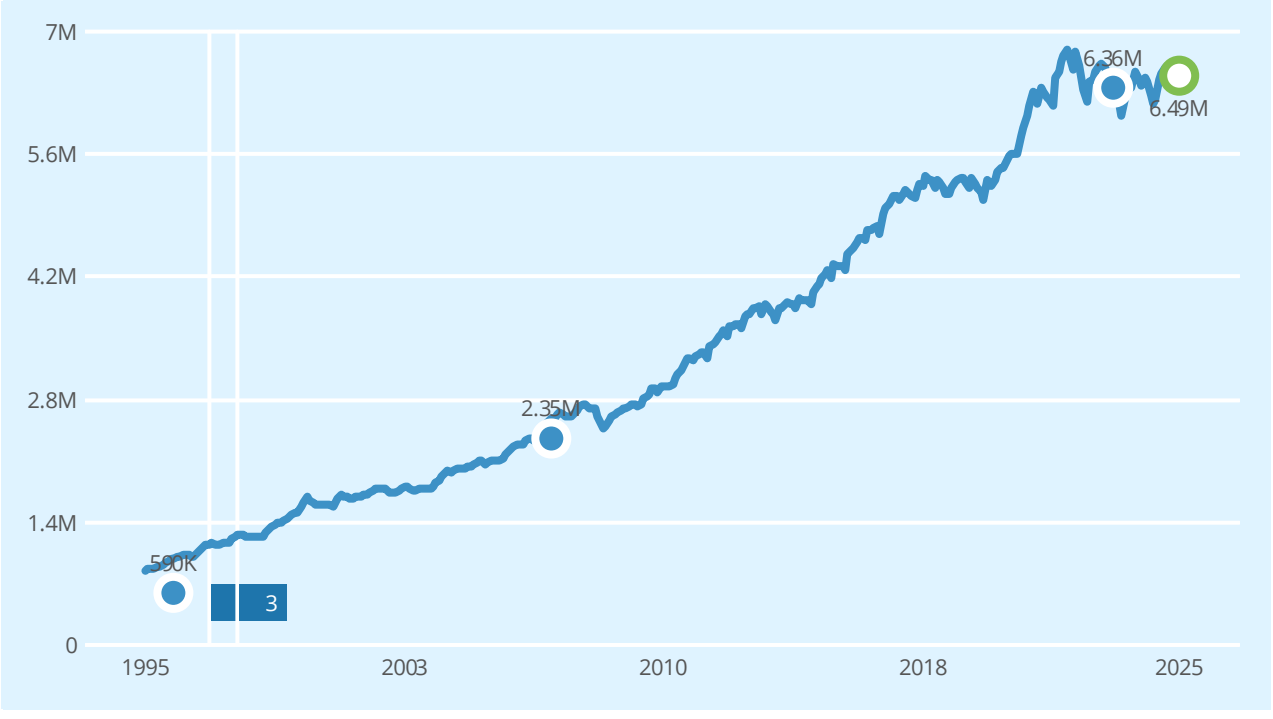
Dette er en bolig som byr på både funksjonalitet og komfort, med plass til hele familien. Den gode beliggenheten og innholdsrike planløsningen gjør dette til et attraktivt hjem for deg som ønsker en kombinasjon av nærhet til byen og et rolig bomiljø.

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 Horisontaldelt tomannsbolig
2 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig
3 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.09.2023	21.09.2023	16.01.2024	6 190 000	6 360 000	0	6 360 000
11.06.2007		11.06.2007	-	2 350 000	-	2 350 000
16.07.1996		16.07.1996	-	590 000	-	590 000

Tomannsboliger til salgs i DRAMMEN kommune nå

75
tomannsboliger til salgs

5.0M
4 742 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Tomannsboliger solgt i DRAMMEN kommune siste 3 mnd

70
tomannsboliger solgt

4.6M
4.5M
4 377 000 Prisantydning i snitt
4 298 000 Salgspris i snitt
4.2M
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

38 035 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd
37 479 Buskerud fylke i snitt siste 3 mnd

30 905 Hotvetveien 15 Totalpris 6 490 000

Hotvetveien 15
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Hel tomannsbolig
Byggeår: 1952
BRA: 227 m^2
BRA-i: 210 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	26	2	1

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Hotvetveien 15
3018 Drammen

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/34265

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 28 vektprosent.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader, men påvisningen fuktverdier øker risikoen for råte og skadedyr.
Det er også benyttet dampsperre mot terreng.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Hvis dampsperre brukes feil i rom under terreng, kan det føre til at fuktighet blir fanget inne i veggene, noe som kan resultere i muggvekst, forringelse av bygningsmaterialer og potensielle strukturelle skader.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å fjerne den feilplasserte dampsperren og installere korrekt drenering og ventilasjon, samt vurdere bruk av fuktbestandige materialer for å sikre at eventuell fuktighet kan håndteres effektivt.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller (mot terreng) fjernes og at har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting i påvente av drenering e.l.. Kostnad kan variere av omfang begge veier.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

U.etg med støpt plate på mark.
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 50mm høydeforskjell i kjellerstue
Ved nivelering av laser registreres det 26mm høydeforskjell i stue 1.etg
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i soverom 1 og 2 2.etg.
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering.
Drenering har ukjent alder.
Takvann er ført ned til drensrør.
Boligen ligger i skrånede terreng med noe fall mot bygning.

TG2 settes med bakgrunn i fallforhold og usikker alder (restlevetid) på drenering.

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.
- Konsekvensen med ukjent alder på drenering er at systemet kan bli mindre effektivt, med økt risiko for blokkeringer, lekkasjer og opphopning av vann noe som kan føre til fuktproblemer i bygningen.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
- Det bør planlegges oppgradering/utskiftning av drenering. Dette med tanke på forhøyede fuktverdier i kjeller.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.
Det registreres dog noe mangler på overflatebehandling / puss.
(Punktet må sees i sammenheng med etasjeskille!)

TG2 settes med bakgrunn i at det bør forventes puss/vedlikehold av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å igjenpusse murer.

Støttemur

Oppsummering

Det er etablert en støttemur i naturstein.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Det er etablert en stablesteinsmur. Her registreres det skjevheter/jordtrykk.

Tg2 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet samt svikt i mindre støttemur.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Støttemur som er skjev på grunn av jordtrykk, kan det føre til strukturell ustabilitet, økt risiko for kollaps, og behov for kostbare reparasjoner eller forsterkningstiltak.
- Manglende rekkverk mot hardt underlag kan føre tilmpersonskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere rekkverk på støttemur mot asfalt.
- Hvorvidt er rasjonelt med den «mindre» støttemuren er opp til enhver. Det bør påregnes de/remontering.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1996-2017.

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.

TG2 settes med bakgrunn i vinduer fra 1996 (alder) med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering i tide som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer fra 1996 kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

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

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Deler av kledning er nyere i forbindelse med tilbygg,
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting som var vanlig ved oppføringsår.
- Museperre er ikke mulig å kontrollere.
- Deler av trekledning er avsluttet for nære bakkenivå 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, men det registreres den del «slitasje» i kledning som anses som normalt ut fra alder.

TG2 settes da trekledning har en alder som tilsier økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.
- 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.
- Dårlig ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og punktvis utskifting av skadde bord.
- Det må forventes vedlikehold utover normalt vedlikehold i påvente av oppgradering,

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke.
Isolering og dampsperre er ikke kontrollert.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktmerker i undertak samt dårlig ventilering av konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Konsekvensen av fukt i undertak på en bolig kan føre til råte.

Anbefalte tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand, over tid. Spesielt ved nedbør.
- Bedre ventilering bør påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader, men det registreres noe «buler» og behov for rens/vask.
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: Ukjent

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på produktene (ukjent restlevetid) og behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Takrenner med ukjent alder kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer, avrenningsfeil og fuktskader på fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein på hovedsak og Pappshingel over carport/garasje.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på undertak (hovedbygning) og ukjent alder på taktekking.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Taktekking som har passert 20 år kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- Tiltak for taktekking som har passert 20 år inkluderer jevnlig rens av takrenner og nedløp, kontroll og eventuelt utskifting av festemidler og beslag, samt overvåking av tekkeflaten for tegn til slitasje eller aldring som kan kreve tiltak over tid.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert snøfangere.
Det er tilfredstillende adkomst fore brann/feiervesen.

TG2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og uteareraler. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Leiligheten 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 foreligger rapport fra brann/feiervesen datert 2023 uten å påvise avvik.

TG2 settes da pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen med ukjent alder.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i boliger etter gjeldende forskrifter (avhendighetsloven), men var ikke et krav når kjøkkenet ble oppført.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da kjøkkenet har ukjent alder, manglene komfyrvakt og lekkasjestopper etter Avhendighetsloven §2-17

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales montering av waterguard.

Oppsummering av avtrekk

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

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Konsekvens:
- Kullfilter på kjøkken fjerner lukt fra matlaging, men renser ikke bort fukt eller fett fra luften.

Anbefalte tiltak:
- Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Kjøkken: Kjøkken 1.etg

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og levert av HTH Kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette etter gjeldende forskrifter (avhendighetslova), og også krav ved nytt elektrisk opplegg etter 2010.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 16år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da komfyrvakt og lekkasjestopper ikke er montert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales montering av waterguard.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en tretrapp..
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Hovedparten av innvendige avløpsrør er skiftet.
Avløpsrør av plast har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Avløpsrør av støpejern (under bakkenivå og skjult anlegg) har en middels/høymed moderat/større sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring, selv om det registreres en skade ved Stakeluke på støpejernsrør. Det er ikke påvist brudd på røret.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør av støpejern (skjult/under bakkenivå) har en middels/høy med moderat/større 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 alder på avløpsrør 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.
- Til orientering opplyses det om muligheten for strømpefornying ved utvendig/skjult avløpsnett.
Dette er en mer kostnadseffektiv og mindre invasiv metode for å reparere og fornye gamle rør, som reduserer behovet for omfattende graving og destruksjon av eksisterende infrastruktur, samtidig som det forbedrer dreneringseffektiviteten og forlenger levetiden på rørsystemet.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system.
Rør i rør system har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad 2.etg og samlestokk er plassert i kjeller.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert på vaskerom i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendig ledningsnett har ukjent alder.

TG2 settes da vannledninger av kobber og utvendig VA har en moderat/større risiko for skader/lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør 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 vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert
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 samsvarserklæring på hovedparten av anlegget. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det ikke foreligger på alt.
Det er ifølge tidligere salgsrapport utført el-kontroll på anlegget den i 2023 av Smartstrøm AS og påviste avvik ble lukket. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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 ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget og/eller sluttkontroll med lukkede avvik.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på elektrisk anlegg gir usikkerhet om anlegget er trygt og lovlig, og kan innebære brannfare eller krav om oppgradering.

Anbefalte tiltak:
- Innhente dokumentasjon fra Smartstrøm AS.

Varmesentral

Oppsummering

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2011
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

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.

TG2 settes med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av varmepumpe som er over forventet levetid er at den kan bli mindre effektiv, øke energikostnadene og ha høyere risiko for feil og driftstopp.

Anbefalte tiltak:
- 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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 29 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i rom med tilfredstillende avrenning mot sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

TG2 settes da bereder er over forventet levetid og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- 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.

Anbefalte tiltak:
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken 1.etg, vaskerom og bad. . Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom: Hybel

Oppsummering av overflater

Det registreres 23mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, 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: 2-5år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes med bakgrunn i alder på overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år
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.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, i samsvar med at «noe» er utført som egeninnsats av tidligere eier.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering/renovering selv om rommet fungerer med dagens bruk.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 5mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke 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: 16år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.
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.

TG2 settes da det ikke foreligger/fremlagt noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater utover hva som bør forventes. Det registreres dog noe løs/fliser med «bom» i entre hoveddel.
Det registreres noe merker m.m. i u.etg.
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.

TG2 settes med bakgrunn i løse/bom i fliser i entre hoveddel samt normalt vedlikehold som må forventes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Hybel

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Tilstøtende vegger oppført i betong.
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.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Boligen er noe vanskelig å sammenligne med byggegodkjente tegninger og dagens bruk.
Det gjøres allikevel oppmerksom om følgende:
Kjeller:
- Flere rom i kjeller er innredet og omgjort fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er etablert rom under terrasse (tilbygg) som ikke er omsøkt.
Utførte endringer i kjeller søknadspliktig .

Øvrige etasjer.
- Samsvarer forsovet med dagens bruk med mindre endinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.8.2025

Rapportdato
11.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hallgeir Ulsaker**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Maria Broen Ulsaker**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

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:	**Hotvetveien 15, 3018 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**114**	Bruksnr:	**570**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1952**						
Boligtype:	**Hel tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein. Pappshingel over parkering/garasje.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Garasje.

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	227	210	17	0	64
Garasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	**240**	**210**	**30**	**0**	**64**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	85	68	17	0	0
1. etasje	81	81	0	0	64
2. etasje	61	61	0	0	0
Totalt m²	**227**	**210**	**17**	**0**	**64**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	68	65	3	(Hybel) - Entre - Soverom - Stue/kjøkken - Bad (Hoveddel) - Fordelergang - Vaskerom	Hoveddel: - Bod
1. etasje	81	81	0	- Entre/ Hall - Kjøkken - Stue	
2. etasje	61	61	0	- Hems - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3 - Bad	
Totalt m²	**210**	**207**	**3**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	**13**	**0**	**13**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	13	0	13		- Garasje
Totalt m²	**13**	**0**	**13**		

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.

Takhøyde u.etg +/- 207cm.

Bra-e = utvendig bod

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
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 drenering.
Drenering har ukjent alder.
Takvann er ført ned til drensrør.
Boligen ligger i skrånede terreng med noe fall mot bygning.

TG2 settes med bakgrunn i fallforhold og usikker alder (restlevetid) på drenering.

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.
- Konsekvensen med ukjent alder på drenering er at systemet kan bli mindre effektivt, med økt risiko for blokkeringer, lekkasjer og opphopning av vann noe som kan føre til fuktproblemer i bygningen.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
- Det bør planlegges oppgradering/utskiftning av drenering. Dette med tanke på forhøyede fuktverdier i kjeller.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

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.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.
Det registreres dog noe mangler på overflatebehandling / puss.
(Punktet må sees i sammenheng med etasjeskille!)

TG2 settes med bakgrunn i at det bør forventes puss/vedlikehold av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å igjenpusse murer.

6.3 Støttemur



Manglende sikring.



Skjev støttemur.

Beskrivelse

Det er etablert 2 støttemurer på eiendommen.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det er etablert en støttemur i naturstein.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Det er etablert en stablesteinsmur. Her registreres det skjevheter/jordtrykk.

Tg2 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet samt svikt i mindre støttemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Støttemur som er skjev på grunn av jordtrykk, kan det føre til strukturell ustabilitet, økt risiko for kollaps, og behov for kostbare reparasjoner eller forsterkningstiltak.
- Manglende rekkverk mot hardt underlag kan føre tilmpersonskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere rekkverk på støttemur mot asfalt.
- Hvorvidt er rasjonelt med den «mindre» støttemuren er opp til enhver. Det bør påregnes de/remontering.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 28 vektprosent.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader, men påvisningen fuktverdier øker risikoen for råte og skadedyr.
Det er også benyttet dampsperre mot terreng.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Hvis dampsperre brukes feil i rom under terreng, kan det føre til at fuktighet blir fanget inne i veggene, noe som kan resultere i muggvekst, forringelse av bygningsmaterialer og potensielle strukturelle skader.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å fjerne den feilplasserte dampsperren og installere korrekt drenering og ventilasjon, samt vurdere bruk av fuktbestandige materialer for å sikre at eventuell fuktighet kan håndteres effektivt.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller (mot terreng) fjernes og at har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting i påvente av drenering e.l.. Kostnad kan variere av omfang begge veier.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting, Terrasse

Det er etablert en platting/terrasse på 64m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført arbeider i nyere tid i forbindelse med vannlekkasje. (Forsikringssak)

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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

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

Det er etablert en terrasse på 64m2.
Deler av terrassen er over innvendig rom og var en del av en forsikringssak.
Her ble det lagt nytt tettesjikt og fliser.
Øvrig del er oppført med bjelkelag av imp.trevirke tekket med terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

U.etg:
Vinduer fra: 2004, 2007, 2014
1.etg:
Vinduer fra: 1996, 2012 og balkongdør 2019 /2007
2.etg
Vinduer fra: 1996, 2004

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Vinduer med 2-lags glass fra 1996-2017.

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.

TG2 settes med bakgrunn i vinduer fra 1996 (alder) med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering i tide som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Vinduer fra 1996 kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

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

6.7 Yttervegger



Deler av trekledning for nær bakkenivå.



Svak ventilering av konstruksjon.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Deler av kledning er nyere i forbindelse med tilbygg,
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting som var vanlig ved oppføringsår.
- Museperre er ikke mulig å kontrollere.
- Deler av trekledning er avsluttet for nære bakkenivå 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, men det registreres den del «slitasje» i kledning som anses som normalt ut fra alder.

TG2 settes da trekledning har en alder som tilsier økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.
- 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.
- Dårlig ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og punktvis utskifting av skadde bord.
- Det må forventes vedlikehold utover normalt vedlikehold i påvente av oppgradering,

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)











Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke.
Isolering og dampsperre er ikke kontrollert.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktmerker i undertak samt dårlig ventilering av konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Konsekvensen av fukt i undertak på en bolig kan føre til råte.

Anbefalte tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand, over tid. Spesielt ved nedbør.
- Bedre ventilering bør påregnes.

6.9 Renner og nedløp





Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader, men det registreres noe «buler» og behov for rens/vask.
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: Ukjent

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på produktene (ukjent restlevetid) og behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Takrenner med ukjent alder kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer, avrenningsfeil og fuktskader på fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
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?	Ja

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)

6.11 Taktekking







Type tekking	Takstein, Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent alder.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein på hovedsak og Pappshingel over carport/garasje.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på undertak (hovedbygning) og ukjent alder på taktekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Taktekking som har passert 20 år kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- Tiltak for taktekking som har passert 20 år inkluderer jevnlig rens av takrenner og nedløp, kontroll og eventuelt utskifting av festemidler og beslag, samt overvåking av tekkeflaten for tegn til slitasje eller aldring som kan kreve tiltak over tid.

6.12 Utstyr på tak



Snøfangere er ikke etablert.

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

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

Det er ikke etablert snøfangere.
Det er tilfredstillende adkomst fore brann/feiervesen.

TG2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

U.etg med støpt plate på mark.
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 50mm høydeforskjell i kjellerstue
Ved nivelering av laser registreres det 26mm høydeforskjell i stue 1.etg
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i soverom 1 og 2 2.etg.
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.14 Ildsted/Skorstein



Ildsted plassert i stue.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Leiligheten 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 foreligger rapport fra brann/feiervesen datert 2023 uten å påvise avvik.

TG2 settes da pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

6.15 Kjøkken: Hybel



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**

Kjøkkeninnredningen med ukjent alder.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i boliger etter gjeldende forskrifter (avhendighetsloven), men var ikke et krav når kjøkkenet ble oppført.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da kjøkkenet har ukjent alder, manglene komfyrvakt og lekkasjestopper etter Avhendighetsloven §2-17

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales montering av waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

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

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Konsekvens:
- Kullfilter på kjøkken fjerner lukt fra matlaging, men renser ikke bort fukt eller fett fra luften.

Anbefalte tiltak:
- Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.16 Kjøkken: Kjøkken 1.etg



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**

Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og levert av HTH Kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette etter gjeldende forskrifter (avhendighetslova), og også krav ved nytt elektrisk opplegg etter 2010.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 16år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da komfyrvakt og lekkasjestopper ikke er montert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales montering av waterguard.

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.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Boligen er noe vanskelig å sammenligne med byggegodkjente tegninger og dagens bruk.
Det gjøres allikevel oppmerksom om følgende:
Kjeller:
- Flere rom i kjeller er innredet og omgjort fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er etablert rom under terrasse (tilbygg) som ikke er omsøkt.
Utførte endringer i kjeller søknadspliktig .

Øvrige etasjer.
- Samsvarer forsovet med dagens bruk med mindre endinger.

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?	Nei

Det foreligger ferdigattest fra opprinnelig bolig i 1952

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

6.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en tretrapp..
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

6.19 Avløpsrør





Stakeluke påvist i bod,

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hovedparten ab innvendig ledningsnett er skiftet.	
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 med forgrening til støpejern.
Hovedparten av innvendige avløpsrør er skiftet.
Avløpsrør av plast har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Avløpsrør av støpejern (under bakkenivå og skjult anlegg) har en middels/høymed moderat/større sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring, selv om det registreres en skade ved Stakeluke på støpejernsrør. Det er ikke påvist brudd på røret.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør av støpejern (skjult/under bakkenivå) har en middels/høy med moderat/større 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 alder på avløpsrør 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.
- Til orientering opplyses det om muligheten for strømpefornying ved utvendig/skjult avløpsnett. Dette er en mer kostnadseffektiv og mindre invasiv metode for å reparere og fornye gamle rør, som reduserer behovet for omfattende graving og destruksjon av eksisterende infrastruktur, samtidig som det forbedrer dreneringseffektiviteten og forlenger levetiden på rørsystemet.

6.20 Vannledninger







Rørskap bad 2.etg.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Deler av anlegget har kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt røropplegg til bad og kjøkken hoveddel.	
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?	Ja
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system.
Rør i rør system har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad 2.etg og samlestokk er plassert i kjeller.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert på vaskerom i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendig ledningsnett har ukjent alder.

TG2 settes da vannledninger av kobber og utvendig VA har en moderat/større risiko for skader/lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør 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 vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.



Sikringsskap plassert i hybel.



Sikringsskap plassert i 2.etg.

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 opplyses om følgende fra tidligere salgsoppgave:
Andreassen Elektro org.nr:986873120, Irby Elektro org.nr:916796498, Komplet Elteknik org.nr:912518701, Ing.Petter Sørlie org.nr:990566011, Bjørnerud og Rusten org.nr: 990666679
2022: Andreassen Elektro, Bytte stikkontakt til ny stekeovn og byttet termostat til gulvvarme gang kjeller.
2017: Andreassen Elektro gjorde utbedringer av mangler etter El-tilsyn.
2016: Irby elektro utførte elektrikerarbeidet til renoveringen av bad 2.etg.
2015: Komplet Elteknik la opp gulvvarme med varmekabler i kjellerstue og gang. Det ble også lagt opp et stikk for komfyr på kjøkken i kjeller.
2012: Entreprenør Ing. Petter Sørlie stod for totalrenoveringen av 1.etg stue og kjøkken. 2011: lagt opp strømpunkt av Andreassen Elektro til Varmepumpe.
2010: Tilbygg gang alt eloppføringer ble montert av Bjørnerud og Rusten.
2007: Elinstallasjoner i kjeller og 2.etg utført av Andreassen elektro.

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. Sikringsskap er plassert
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 samsvarserklæring på hovedparten av anlegget. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det ikke foreligger på alt.
Det er ifølge tidligere salgsrapport utført el-kontroll på anlegget den i 2023 av Smartstrøm AS og påviste avvik ble lukket. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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 ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget og/eller sluttkontroll med lukkede avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på elektrisk anlegg gir usikkerhet om anlegget er trygt og lovlig, og kan innebære brannfare eller krav om oppgradering.

Anbefalte tiltak:
- Innhente dokumentasjon fra Smartstrøm AS.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget ble montert i 2011.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2011
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

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.

TG2 settes med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av varmepumpe som er over forventet levetid er at den kan bli mindre effektiv, øke energikostnadene og ha høyere risiko for feil og driftstopp.

Anbefalte tiltak:
- 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.

6.23 Varmtvannsbereder



Bereder plassert på vaskerom u.etg

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 29 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i rom med tilfredstillende avrenning mot sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

TG2 settes da bereder er over forventet levetid og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- 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.

Anbefalte tiltak:
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken 1.etg, vaskerom og bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken 1.etg, vaskerom og bad. . Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.25 Våtrom: Hybel



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.-

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra rundt 2002 med noe egeninnsats.
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	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjsone med sluk rett under	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
Dusjsone uten sluk rett under	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets bevegelsesbane.
Restgulv ved nedsenket dusjsone	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig nedsenking.

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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 23mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, 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: 2-5år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes med bakgrunn i alder på overflater.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år
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.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, i samsvar med at «noe» er utført som egeninnsats av tidligere eier.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering/renovering selv om rommet fungerer med dagens bruk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Tilstøtende vegger oppført i betong.
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.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.
Det foreligger derfor ingen form for dokumentasjon på badet.

6.26 Våtrom: Bad





Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er renovert i 2016.
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?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 5mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke 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: 16år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

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-2**

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.
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.

TG2 settes da det ikke foreligger/fremlagt noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjnisje
- 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?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygget etter TEK10 eller nyere.
Ved bygging fra TEK10 skal det foreligge dokumentasjon på arbeider som er utført eller navn på utførende.
Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet.

6.27 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

U.etg:
Gulv: Flis på bad. Betonggulv på bod og vaskerom. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Malt gips alle rom.

1.etg:
Gulv: Parkett alle rom.
Vegg: Malt gips alle rom.
Tak: Malt gips alle rom.

2.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater utover hva som bør forventes. Det registreres dog noe løs/fliser med «bom» i entre hoveddel. Det registreres noe merker m.m. i u.etg.
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.

TG2 settes med bakgrunn i løse/bom i fliser i entre hoveddel samt normalt vedlikehold som må forventes.

6.28 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Varmekbaler på bad i kjeller.
- Varmekabler/folie i kjellerstue.
- Varmepumpem plassert i stue.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmekabler på bad 2.etg.

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Det er etablert en garasje på ca 13m2.
Bygget er låst og ikke teknisk vurdert.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Broen Ulsaker	Hallgeir Ulsaker

Gateadresse
Hotvetveien 15

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3018

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 7627176

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

Document reference: 83251055

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Lekkasje i tak under uvær i august 23. Utbedret av forrige eier

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sett maur i kjelleren en gang. Fjernet i løpet av noen dager. Sølvkre observert på bad og vaskerom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn dimmer, ny kurs på vaskerom, reparert spitlamper på kjøkkenet

Arbeid utført av: Trond Hvamstad

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

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet i underetasjen av tidligere eier, men ikke søkt om bruksendring. Ikke leid ut når vi har bodd her

Document reference: 83251055

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: 83251055

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: 83251055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Broen Ulsaker	e858b64e4aa79d499994 4bcbc64af679ab9e5ec6	12.08.2025 11:51:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hallgeir Ulsaker	8e149245eb27f90284593 605fd02848171cf1875	01.08.2025 11:41:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251055

→ 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

Hotvetveien 15.

Einar

BYGNINGSSJEFEN

BYGGEANMELDELSE

J.NR. 18/51

te Hotvetv. 15

Arbeid 2 m. b.

ggherre Einar Olsen

Anmelder

svarshavende

Approbert 12/3 51

byr betalt kr. 34.50

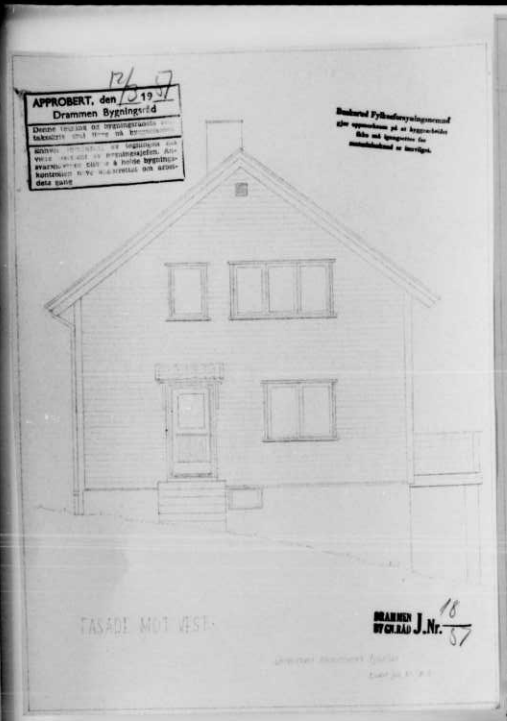
Tinglest erklæring

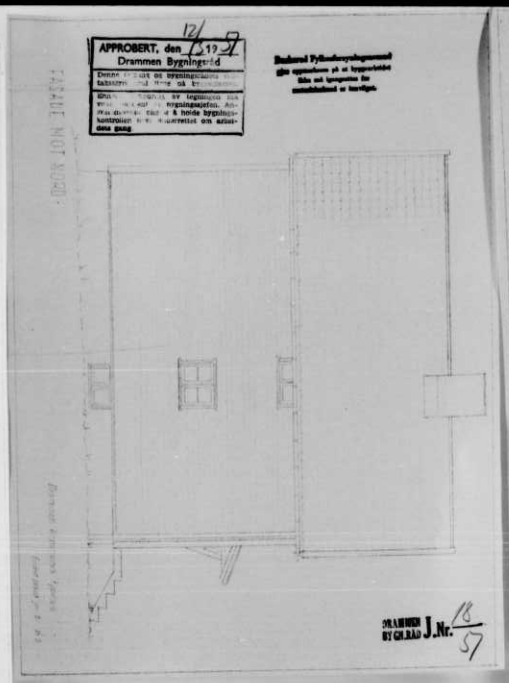
nlagt

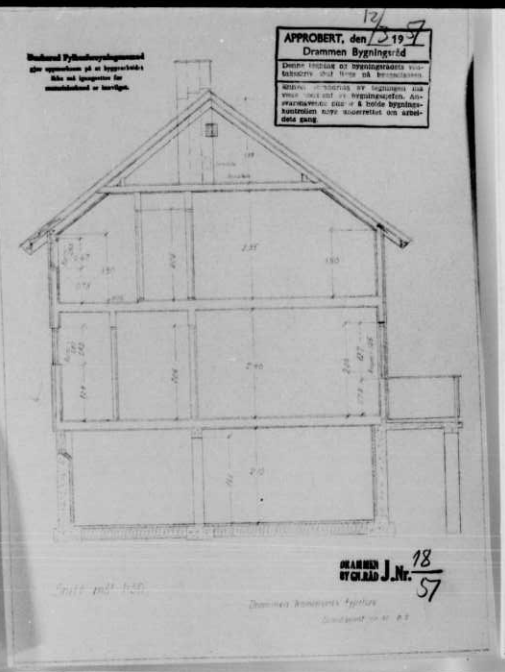
Foreldet

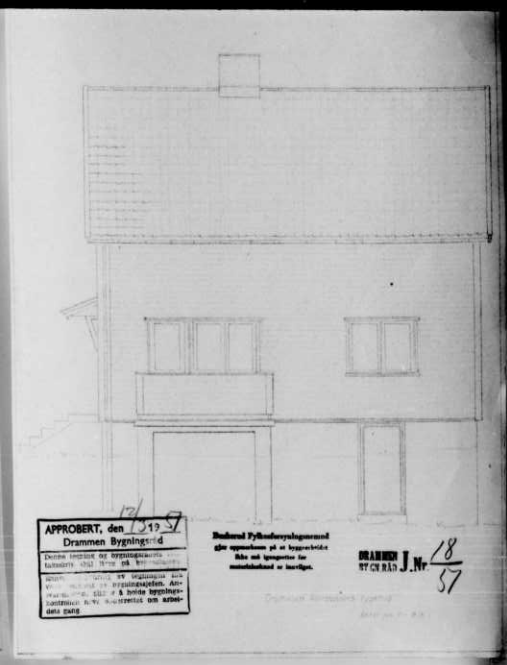
rdigattest 27 NOV 1951 L. Nr.

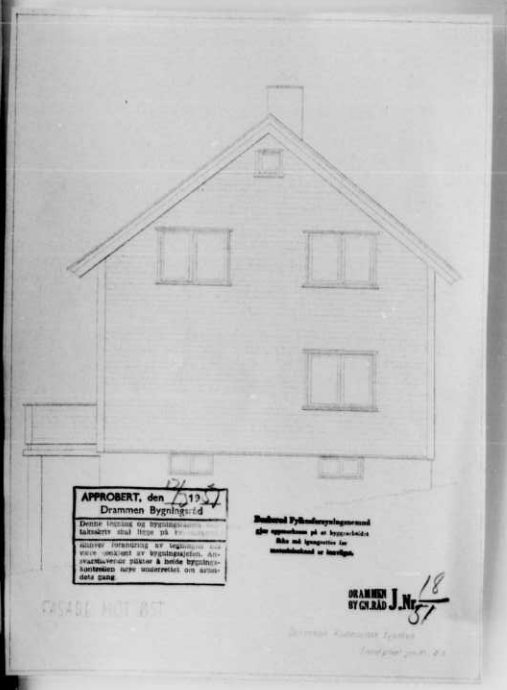
Avslått

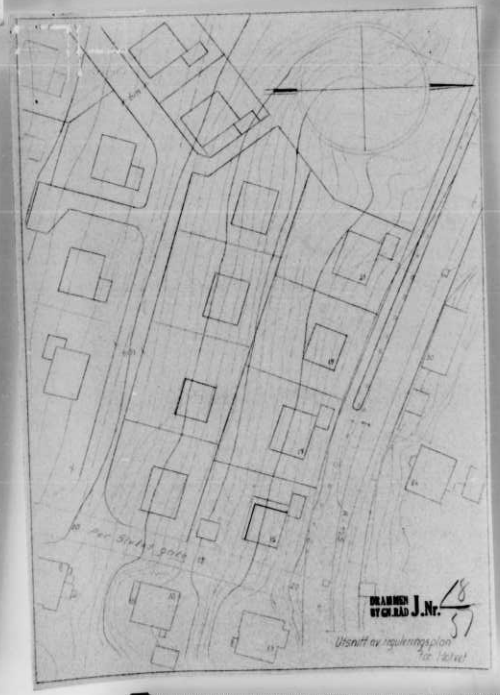


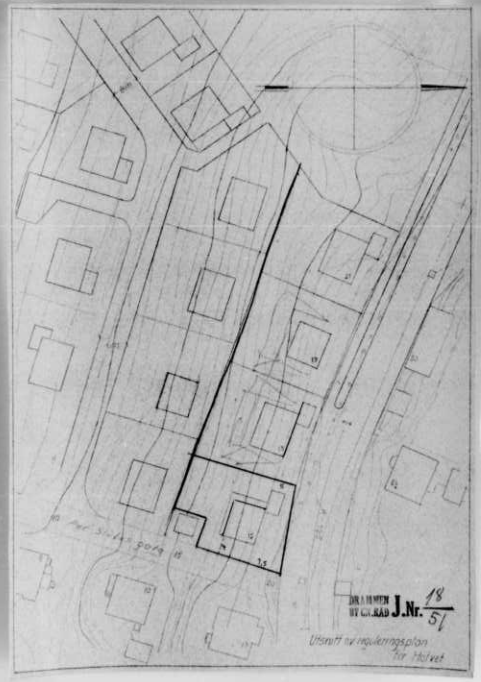












Buskerud fylkesbrannvesen
Kontor for byggesaker.
Drammen — Telef. 97

KOPI TIL BYGNINGSRÅDET
eller tilsvarende myndighet.
(Sendes gjennom den kom. forsyningsnemnd)

Dato: 7/3-57.

Fylkesfors.n. nr.

Innv. nr.

Ved senere henvendelser bes oppgitt J.nr. 57/2 5 2.

Forsyningsnemnda i Drammen Forsyningsnemndas nr. 705

gis herved fullmakt til å anvise bygningsmaterialer til

Løpe nr.

Eiertorvoid

(Navn) (Adresse) Hotvedtveien 15, Drammen.

Bygningsmessens adresse: Solbergveien

Bygnings art: Bolighus

Arbeidets art (gjenreising, nybygg, påbygg, ombygging): Nybygg

Konstruksjon (tre, mur, betong, blandet konstruksjon): Tre

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE

	Antall:	
1 rom pluss kjøkken		Grunnflate: 1. 60,5 m².
2 " " "		Etasjer: 2
3 " " "		Golvflate: 121 m².
4 " " "		Golvflate til beboelse i komb. bygg:
5 " " "		Antall leiligheter: 2
6 rom og flere pluss kjøk.		Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken:
Hybler m/tekjøkken		Antall enkeltrom utenom leilighetene: (hybler)
Enkeltrom (hybler)		

Følgende materialmengder kan anvises:
5.75 stk. teglsat
270.0 m². murverk.
130 stk. sement.

1/2 kvotesetsetning
- trespærende konstruksjoner.
Igangsatte nr. 7300.

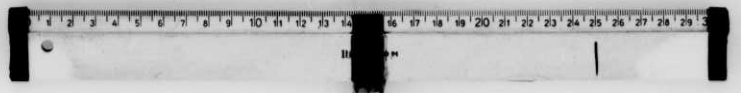
Leilighetene trespærende konstruksjoner sitter kommunal- og arbeidsdepartementets bestemmelser.

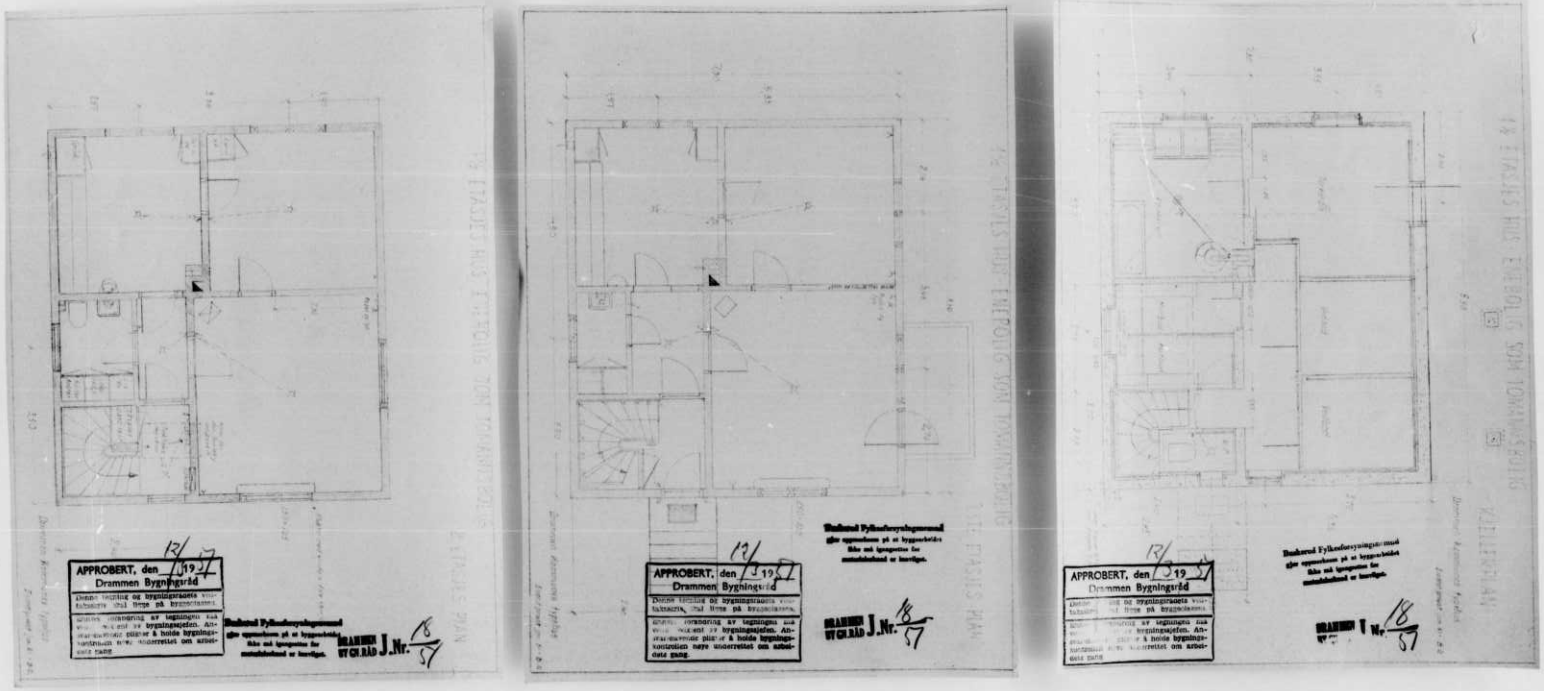
Bygget må være igangsatt innen ... uker fra dags dato
Anvisningen vil tillatelsen bli innkrevet. Hr. Hilsen

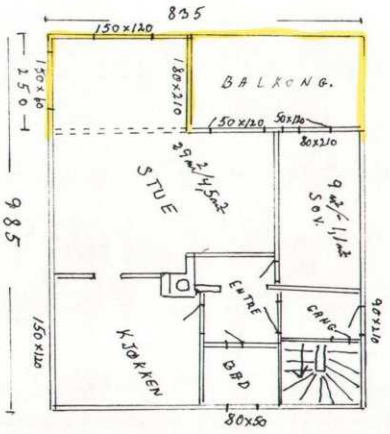
(Fylkesforsyningsnemndens stempel og underskrift).

De ikketrykte materialer må kun nyttes til ovennevnte formål og i samsvar med de tegninger som vedlegger søknaden. Anvisningene utstedes eller hvert som behovet melder seg. Anvisningene gis 2 mnd. gyldighetsfrist hvis annet ikke er bestemt, og må nyttes i det tidsrom de er gyldige. YTTERLIGERE MATERIALER TIL DETTE BYGG KAN IKKE FAREGINES.

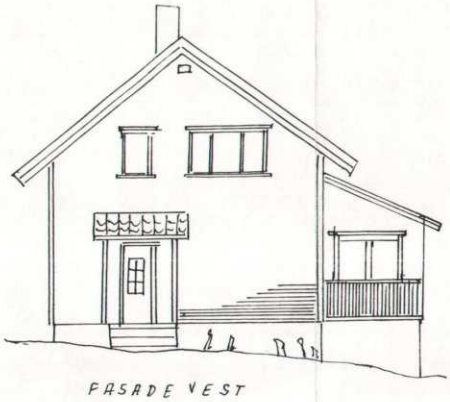
NB. Alle trykkete linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda. Alle «tindue» fylles ut av Boligdirektoratet.



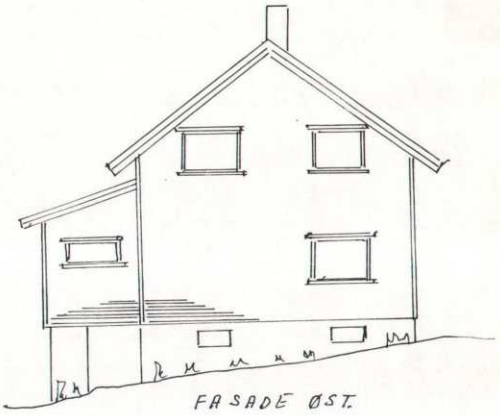

APPROBERT, den 13/3 1957
Drammen Bygningsråd
BRANNVESENET J.Nr. 18/57
APPROBERT, den 13/3 1957
Drammen Bygningsråd
BRANNVESENET J.Nr. 18/57
APPROBERT, den 13/3 1957
Drammen Bygningsråd
BRANNVESENET J.Nr. 18/57



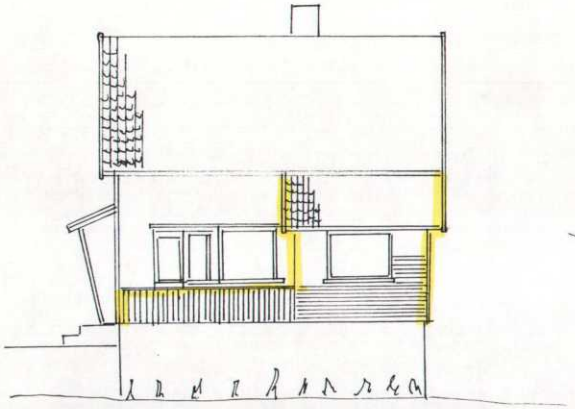
PLAN I ETASJE



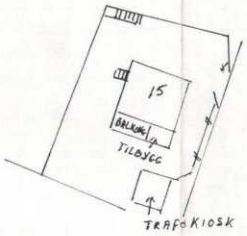
FASADE VEST



FASADE ØST.



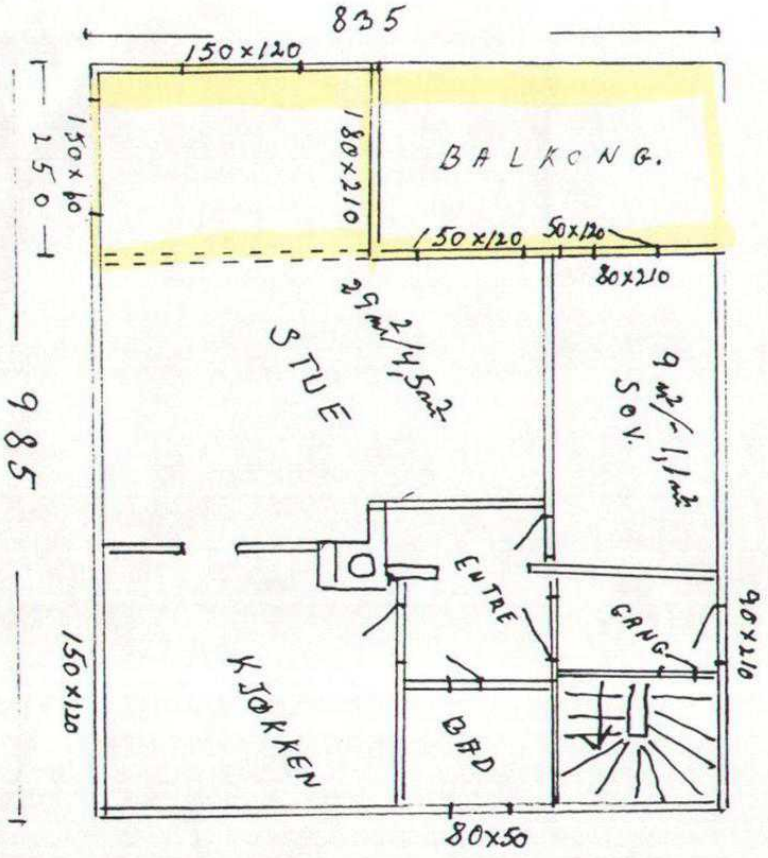
FASADE SYD



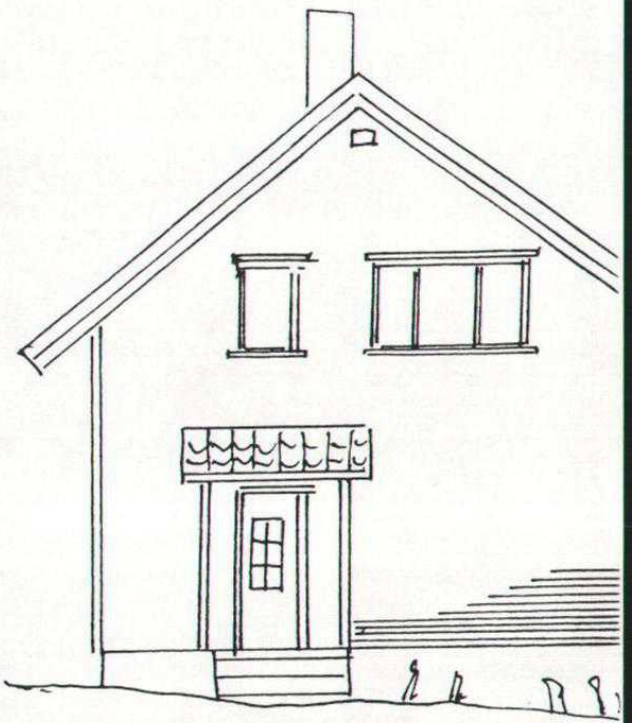
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
09 AUG 1996
7255/96.

LITE TILBYGG + BALKONG
BYGGHERRE: OTTO JOHANSEN
HOTVEDTV. 15
TEGN. OTTO JOHANSEN.
MÅL: FASADER OG PLAN 1:100
TOMT 1:500.

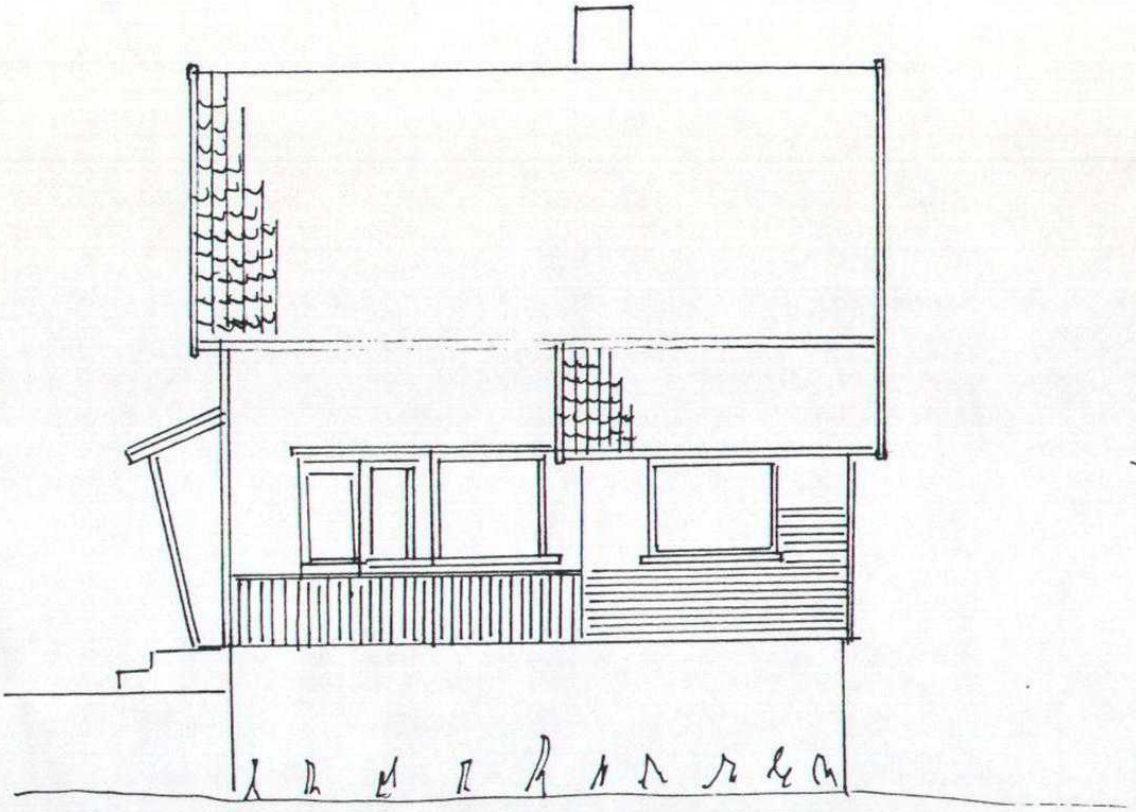
0 1 M P U / 76096
114/570 12 Tegning
Geomatikk



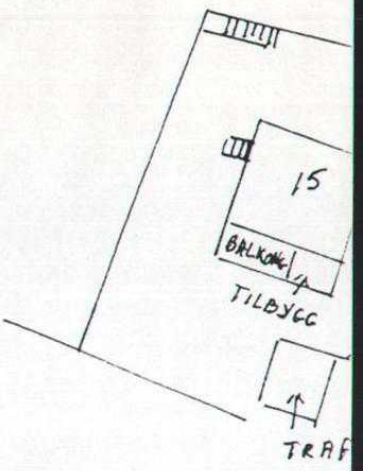
PLAN I ETASJE

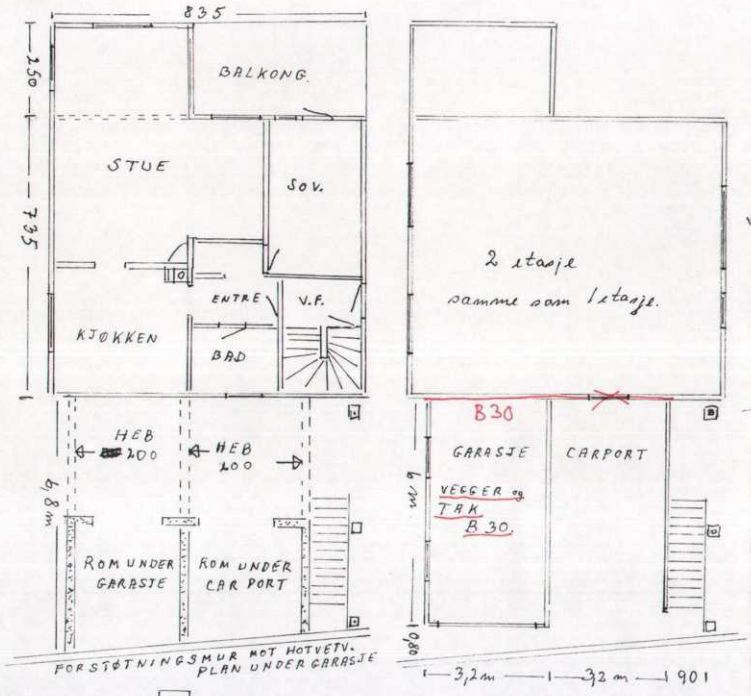


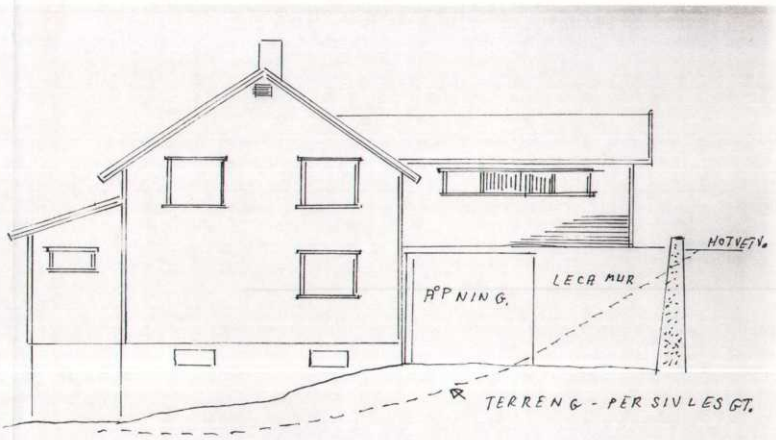
FASADE VEST

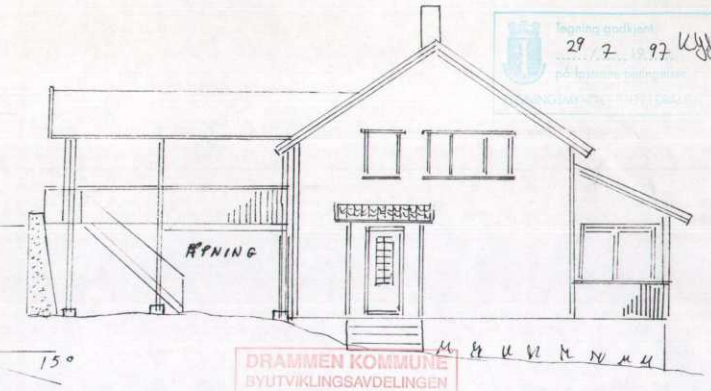


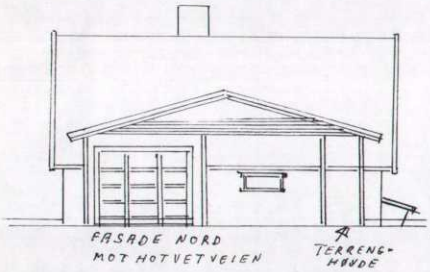
FASADE SYD

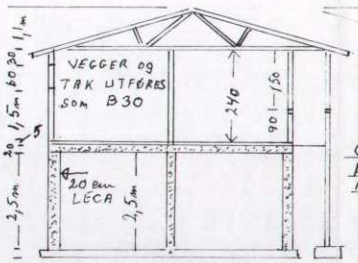












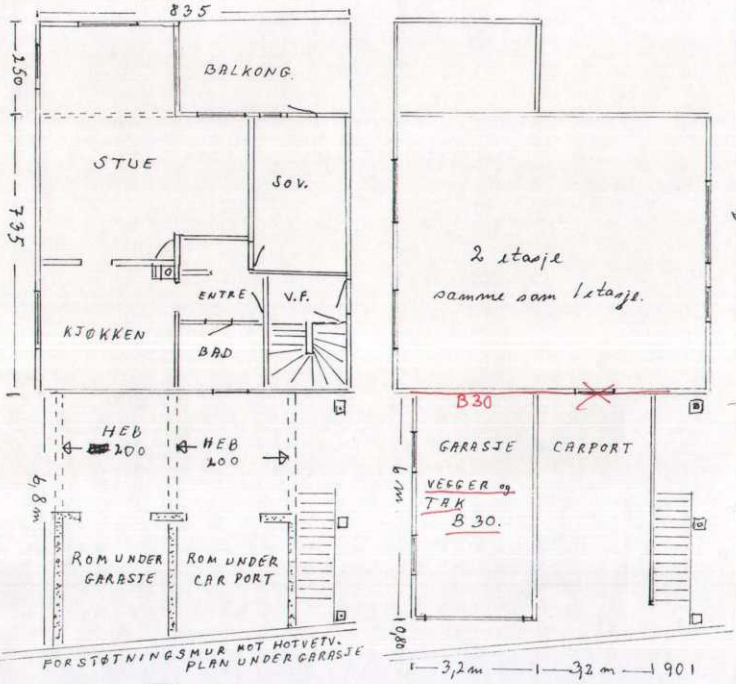
GULV= 20 cm LECA DEKKPLANK
170 Kg pr m² + 5 cm PRØSTØP
MED ARMERING.

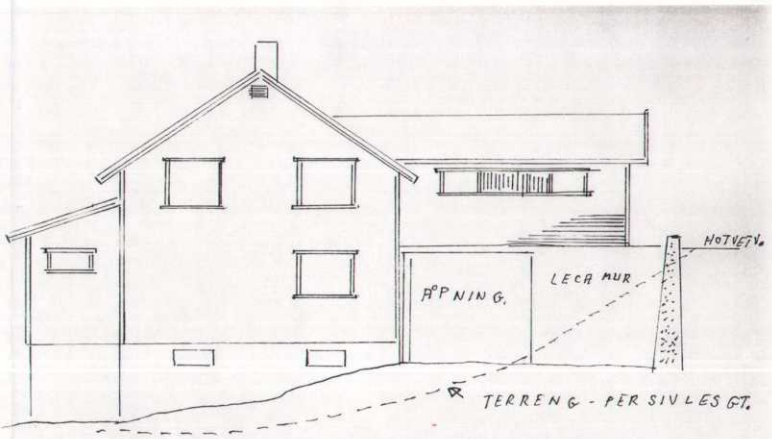
Tegning godkjent
29 7 97
på forutsetning av
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
21 JUL 1997
J.nr.
Mappe nr.

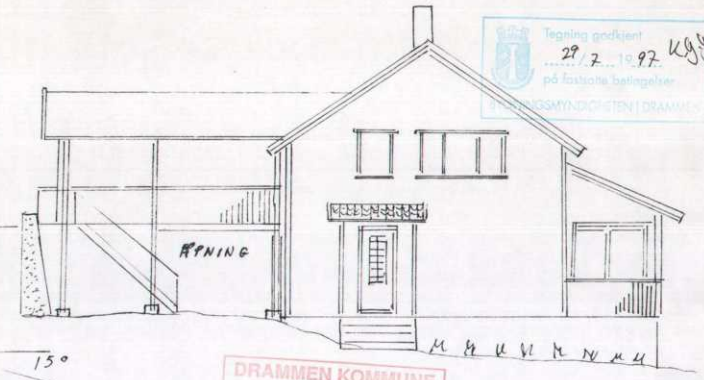
GARASJE OG CARPORT
MÅL 1:100
PLAN - FASADER - SNITT

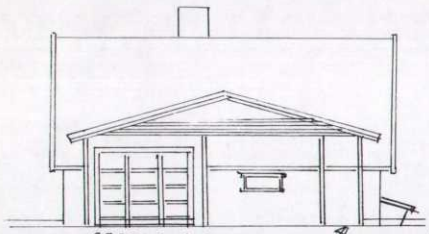
BYGGH. OTTO JOHANSEN
HOTVETVEIEN 15
3018 DRAMMEN.
TEGN. OTTO JOHANSEN

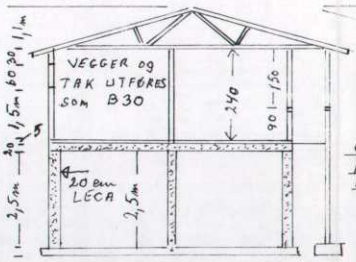
01MPW178100
114/570 13 Tegning
Geomatikk











GULV = 20 cm LECA DEKKPLANK
170 Kg pr m² + 5 cm PÅSTØP
MED ARMERING

Tegning godkjent
29/7 1997 KGJ
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
21 JUL 1997
J.nr.
Mappe nr.

GARASJE OG CARPORT
MÅL 1:100
PLAN - FASADER - SNITT
BYGGH. OTTO JOHANSEN
HOTVETVEIEN 15
3018 DRAMMEN
TEGN. OTTO JOHANSEN

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**114**	**570**	**0**	**0**	Hotvetveien 15, 3018 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	423.65m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	423.65m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	423.65m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060210-10	REGULERINGS- OG BEBYGGLESESPLAN FOR ØSTRE DEL AV HOTVET. (9.2.1950)	Boliger	401.67m^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.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 570	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hotvetveien 15 3018 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Tunell	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Grense for sikringsoner
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Andre sikringssoner	Boligbebyggelse - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde	

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 570	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hotvetveien 15 3018 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGS- OG BEBYGGLESESPLAN FOR ØSTR			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Tunell	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje
Særskilt angitt fare	Boligområde	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**570**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	158504855	0	Tatt i bruk	Bolig	180	0	0	180

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6624120 Øst: 566510 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1952	27.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	Hotvetveien 15	114	570	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	Hotvetveien 15	114	570	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	100	0	100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	80	0	80

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**114**	**570**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	423,7	424	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.12.1950	Nei	Nei	Nei			Nord: 6624116.85 Øst: 566507.46 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			114/570	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			114/570	0
Kart- og delingsforretning	16.12.1950			Mottaker	114/570	424
				Avgiver	115/317	-424

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158504855	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	180	0	180
158504855-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	76	0	76
158504855-2	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	7	0	7

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hotvetveien	15			Nord: 6624120 Øst: 566510 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Postnummerområde 3018-DRAMMEN Stemmekrets 5-Bragernes Grunnkrets 304-Bragernes sentrum 4 SKOLEKRETS 21-Øren

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
423,7	Nord: 6624116,85011417 Øst: 566507,45999643 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:

Utskriftsdato: 01.08.2025

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.**	114	**Bruksnr.**	570	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hotvetveien 15, 3018 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12T024459	2042	10.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	229

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: 01.08.2025

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.**	114	**Bruksnr.**	570	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hotvetveien 15, 3018 DRAMMEN								

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	14 543,80 kr
Vann	8 927,14 kr
Sum	**23 470,94 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd vann boligenhet	15%	2 stk	981.64	1/1	0 %	1 963,28 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	2 stk	1598.96	1/1	0 %	3 197,92 kr
					Sum	**5 161,20 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 114	Bnr: 570	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Hotvetveien 15, 3018 Drammen				
Ordre: 8663161				
Brl./Sameie:		Felles faktura:		
Avtalenummer: 1145136				
Dato: 04.08.2025				

Årsgebyr renovasjon: kr. 4 930
Antall terminer: 2
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Standard renovasjon
Forfall neste faktura: 20. september

Ajour pr. 30.06.2025.
Her er det to boenheter på eiendommen, det er innvilget fritak for en boenhet. Pr. dags dato betales det derfor kun for en boenhet.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 570	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hotvetveien 15 3018 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Vegundergang
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Park
- Bebygd område
- Annet

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

GRANLUND KATRINE SMEMO
HOTVETVEIEN 15
3018 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/17783 Hotvetveien 15-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 24.03.2023 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 Ngyuen

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.	Andre forhold: Det bemerkes
Dato:	24.03.2023
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -
Saksbehandler:	Jimmy Ngyuen
Beskrivelse:	Tatt skorsteinens alder og generell slitasje i betrakning, anbefales skorsteinen rehabilitert på sikt.

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

SMEMO TROND
HOTVETVEIEN 15
3018 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/17783 Hotvetveien 15-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 24.03.2023 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 Ngyuen

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.	Andre forhold: Det bemerkes
Dato:	24.03.2023
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -
Saksbehandler:	Jimmy Ngyuen
Beskrivelse:	Tatt skorsteinens alder og generell slitasje i betrakning, anbefales skorsteinen rehabilitert på sikt.

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 /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	114	570	0	0

Adresse:	Hotvetveien 15, 3018 Drammen

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	24.03.2023	
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:	12.12.2024	
Merknader til feiingen:	Deler røyk løp	

	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.- Betalt 30.07.2025	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 04.08.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

ULSAKER HALLGEIR
Soleigata 6
3043 DRAMMEN

Hotvetveien 15-H0101, 3301-114/570

feiing ble gjennomført på Hotvetveien 15-H0101 den 12.12.2024.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Helene Nisja Olsen
helene.nisja.olsen@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

ULSAKER MARIA BROEN
Soleigata 6
3043 DRAMMEN

Hotvetveien 15-H0101, 3301-114/570

feiing ble gjennomført på Hotvetveien 15-H0101 den 12.12.2024.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Helene Nisja Olsen
helene.nisja.olsen@drbv.no

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**570**	**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.

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Undersøkes
- Enhetlig kulturmiljø
- Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
- Kulturmiljø - Høy verneverdi

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	114	570	0	0	1	423.65m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	166.18m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	423.65m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	423.65m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060210-10	REGULERINGS- OG BEBYGGLESESPLAN FOR ØSTRE DEL AV HOTVET.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	401.67m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	401.67m^2

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**570**	**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.

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



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

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

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	114	570	0	0	1	423.65m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	166.18m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	423.65m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	423.65m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060210-10	REGULERINGS- OG BEBYGGLESESPLAN FOR ØSTRE DEL AV HOTVET.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	401.67m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	401.67m^2

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

DRAMMEN
KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.

2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret). Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Hotvetveien 15

Nabolaget Hamborgstrøm øvre - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1... 111 elever, 10 klasser	10 min 0.9 km
Rødskog skole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	22 min 1.9 km
Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	5 min 2.5 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	10 min 0.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hamborgstrøm Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.1 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	22 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

BARNEHAGER

Ekornheia barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.4 km
Sørbyløkka barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.5 km
Øren andelsbarnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vinjesgate	8 min
Spar Torget Vest	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Torget Vest	14 min
Boots apotek Drammen Legevakt	5 min
Bragernes Vinmonopol	16 min

SPORT

Børresen skole	5 min
Stømsgata 3 Balløkke	6 min
Fitness24Seven Drammen	16 min
MOOV treningssenter	17 min

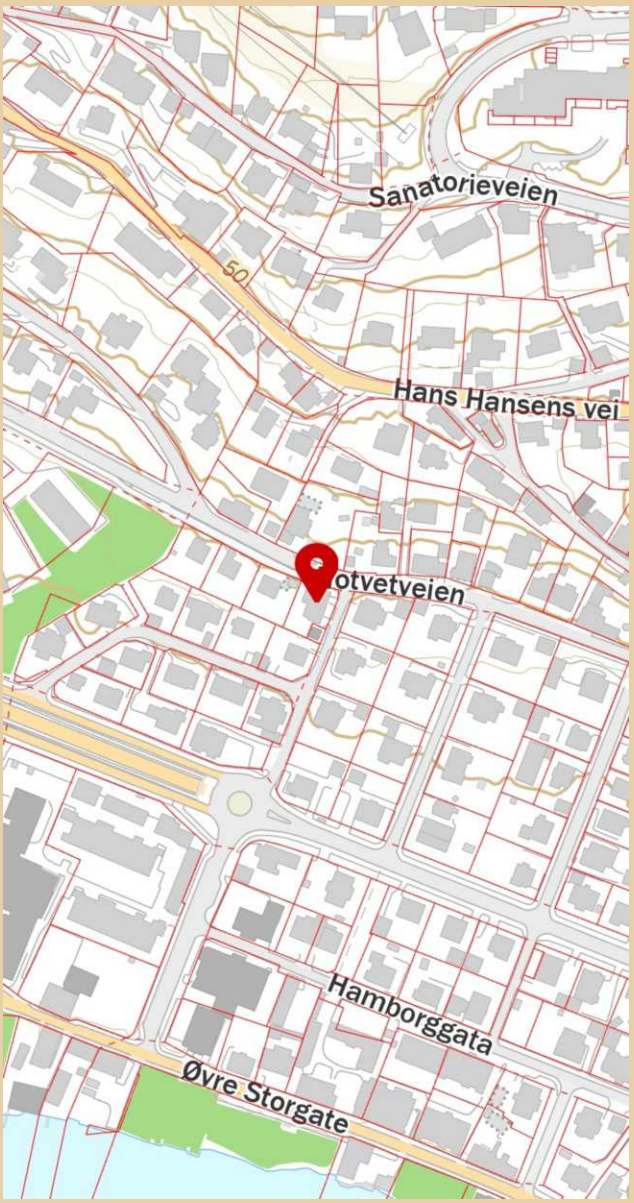
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

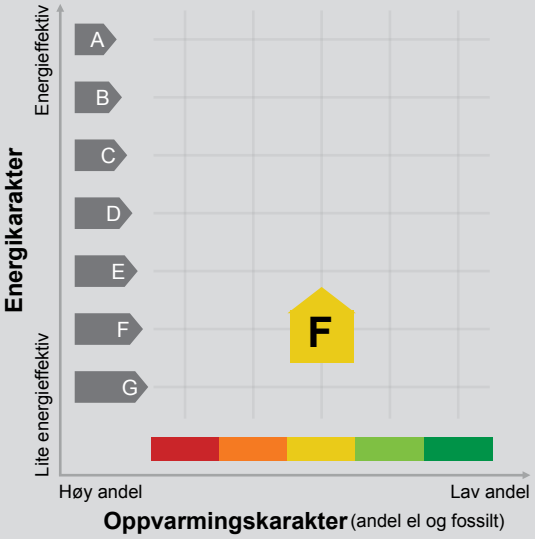
- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Hotvetveien 15
Postnummer	3018
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	570
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158504855
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	27fd293f-f0cc-4135-8072-d532e5bf5581
Dato	21.08.2023



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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av kjellervegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	227
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: Hotvetveien 15
Postnummer: 3018
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0101
Dato: 21.08.2023 12:35:59
Energimerkenummer: 27fd293f-f0cc-4135-8072-d532e5bf5581

Kommunenummer: 3005
Gårdsnummer: 114
Bruksnummer: 570
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158504855

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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:
Hotvetveien 15, 3018 Drammen
Gnr. 114, Bnr. 570, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251055

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@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.
