PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

A J HORGENS VEI 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

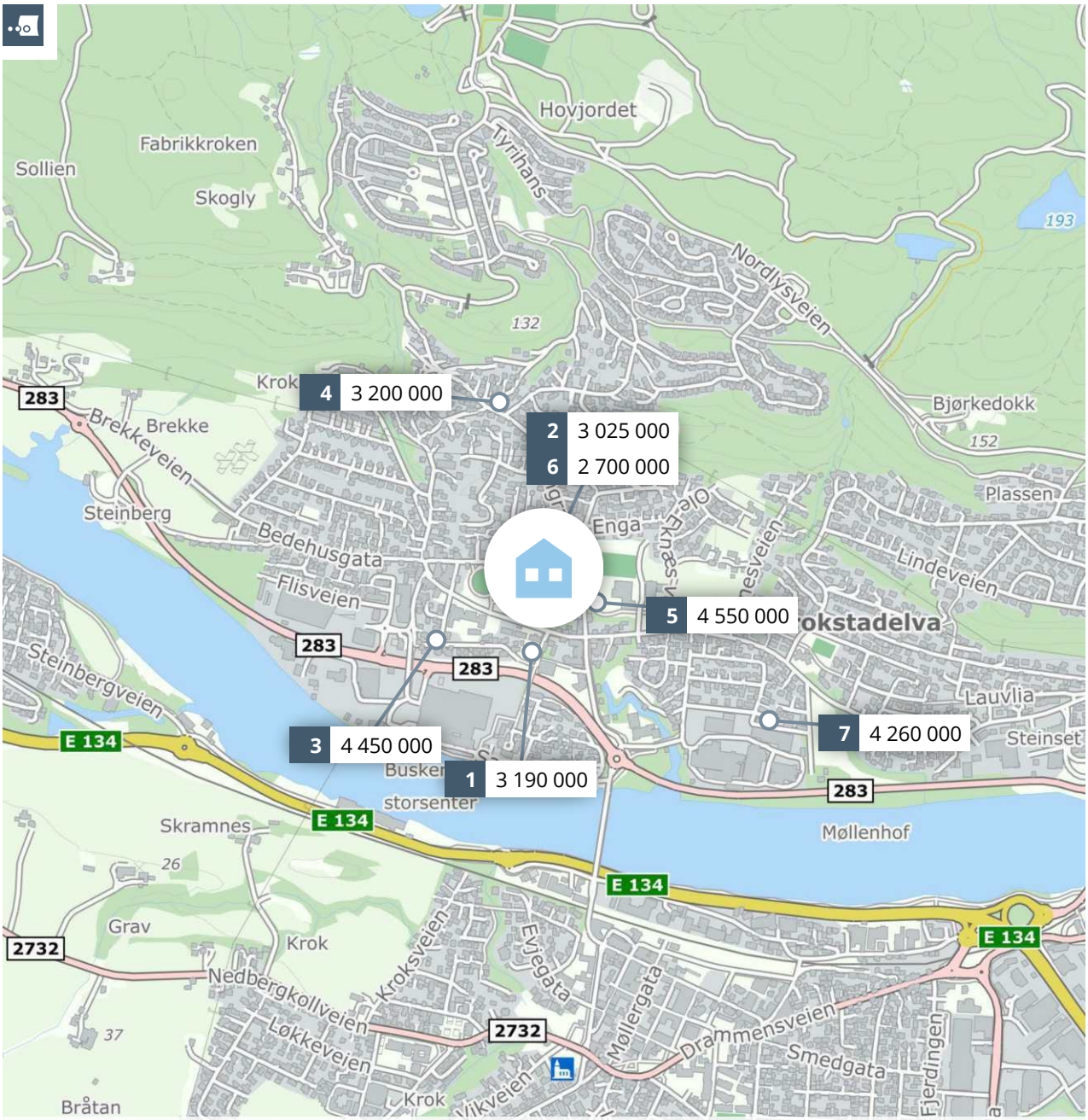
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

A J HORGENS VEI 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 06.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

A J Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 237 BNR 282 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS KROKSTADJORDET-LØKKA

Verdivurdert til

3 590 000

-	3 590 000	41 744
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						591 m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erland Kjøsteruds alle 4	97 m²	1953	- m²	3 sov	23.08.2018	3 190 000	**3 190 000**	0	3 190 000	**32 887**
2	A J Horgens vei 12	86 m²	1960	591 m²	3 sov	30.03.2020	2 900 000	**3 025 000**	0	3 025 000	**35 174**
3	Klokkerveien 5 B	94 m²	2019	173 m²	3 sov	11.02.2026	4 600 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**47 340**
4	Fjellheimveien 2	73 m²	1922	409 m²	2 sov	16.04.2021	3 290 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**43 836**
5	Langrand 6 B	100 m²	2016	798 m²	3 sov	20.02.2025	4 590 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**45 500**
6	A J Horgens vei 12	85 m²	1960	589 m²	1 sov	31.08.2017	2 700 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**31 765**
7	Hans Strømsvei 27 A	100 m²	2019	197 m²	3 sov	31.03.2023	4 190 000	**4 260 000**	0	4 260 000	**42 600**

A J Horgens vei 12 er en attraktiv halvpart av horisontaldelt tomannsbolig, beliggende i byggets andre etasje i et rolig og barnevennlig område ved Tusenårsplassen i Krokstadelva. Boligen ble i hovedsak oppgradert i 2017, med unntak av badet, og har en funksjonell planløsning bestående av lys og romslig stue med varmepumpe og utgang til utvidet terrasse med gode solforhold, kjøkken med dels integrerte hvitevarer og barløsning, bad/vaskerom samt tre soverom. Det er gode lagringsmuligheter på loft, i bod og kjeller. Eiendommen er drenert og disponerer to garasjeplasser samt felles hage.

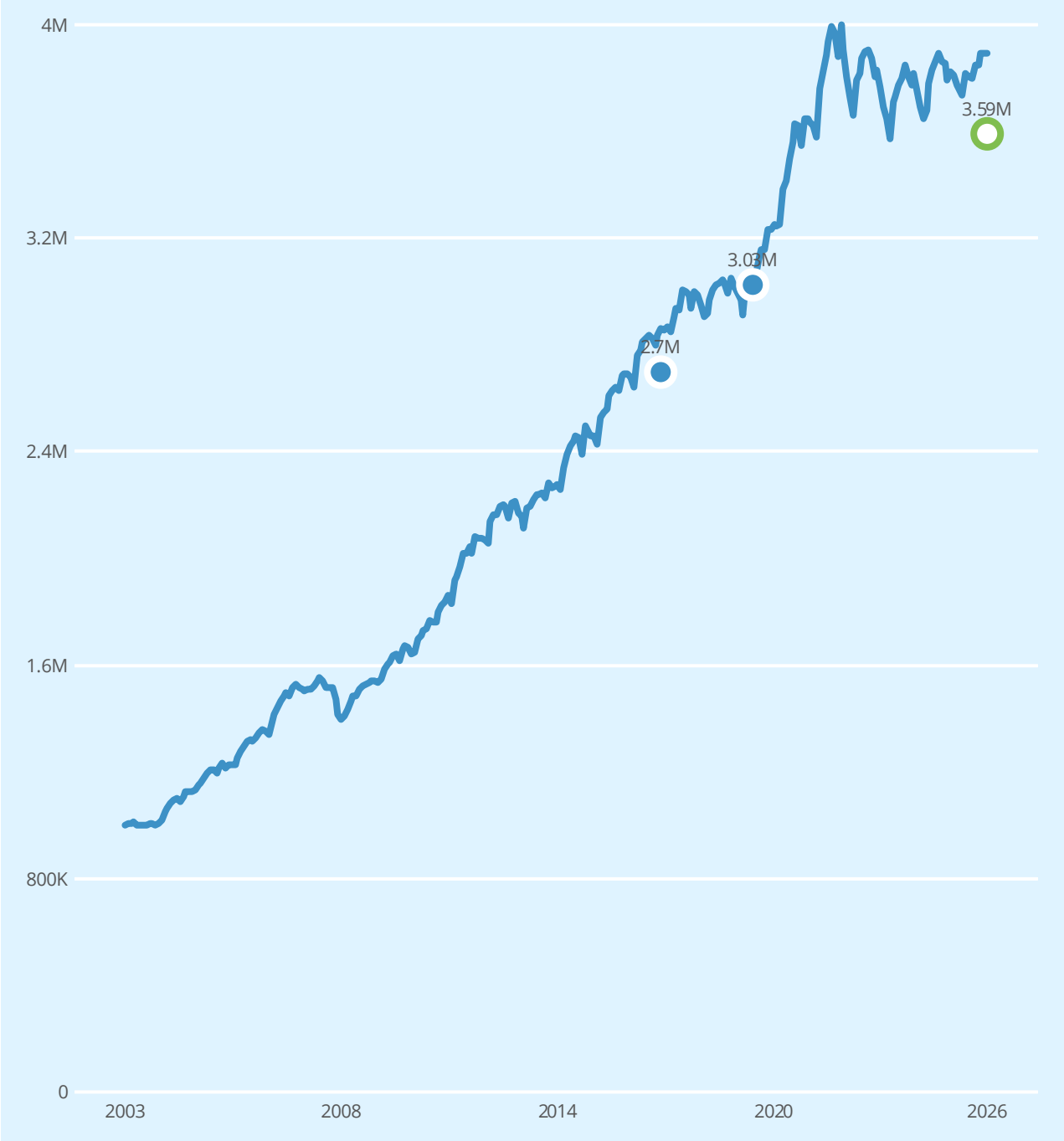
Beliggenheten er sentral med kort gangavstand til skoler, barnehager, kollektivtilbud og Buskerud Storsenter. I nærområdet finnes lekeplass, skatepark og fotballbane, og Tusenårsplassen skal videreutvikles med aktivitetspark og scene, noe som bidrar til å styrke områdets attraktivitet.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.03.2020	30.03.2020	05.08.2020	2 900 000	3 025 000	0	3 025 000
21.08.2017	18.09.2017	17.11.2017	2 800 000	2 700 000	0	2 700 000

Tomannsboliger til salgs i 3055 KROKSTADELVA nå

6
tomannsboliger til salgs

5.1M
4 868 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Tomannsboliger solgt i 3055 KROKSTADELVA siste 6 mnd

10
tomannsboliger solgt

4.4M
4 134 000 Prisantydning i snitt
4 014 000 Salgspris i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 744 A J Horgens vei 12 Totalpris 3 590 000

35 994 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd

33 150 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Fagtakst

A J Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA

Gnr: 237
Bnr: 282
Snr: 2

Tilstandsrapport

Boligtype: Horisontal tomannsbolig

Byggeår: 1960

BRA: 100 m²

BRA-i: 86 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	6	0	14	2
TG-0	TG-1	TG-IU	TG2	TG3

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
03.08.2026

Rapportdato
06.08.2026

Hjemmelshavere

Navn
Tuan Anh Trinh

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Deler av inspeksjonen er begrenset til denne seksjonen. Det er ikke mulig å gjennomføre kontroll på deler av bygget bl.annet flere rom i kjeller m.m.

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

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

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

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	14	0	14	0	
2. etasje	86	86	0	0	27
Totalt m2	**100**	**86**	**14**	**0**	**27**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	14		14
2. etasje	86	0	86
Totalt m²	**100**	**0**	**100**

Kjeller - Beskrivelse av rom

Bod

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bad
- Kjøkken
- Stue

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men opplyses å disponeres av denne leiligheten.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre tekket med stående og liggende kledning.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med stålplater.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Bod i kjeller.

Oppgraderinger gjort i hjemmet:

2017

- Leiligheten er generelt oppusset i 2017 ifølge tidligere salgsoppgave.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?: Nei

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/kjeller**

Type byggegrunn	**Byggegrunn av leirholdige masser**

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

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

Det registres mindre riss/setnings sprekk i grunnmur,

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

Oppsummering av fundament **TG-2**

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong.
Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring.

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

6.2 Drenering



Har boligen synlig drenering?	**Ja**
Er drenering skiftet siden byggeår?	**Ja**
Det ble etablert drenering samt etablert drenspumpe i 2023.	
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	**Ja**
ME Gravesarvice AS utførte dreneringsarbeid og montering av drenspumpe.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Nei**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Ja**

Oppsummering av drenering TG-1

Boligen er etablert med dreneringssystem fra 2023.
Tak- og overflatevann er ført bort via nedløp til drensledning rundt grunnmur.
Det er ikke registrert forhold som tilsier at bygningen er utsatt for overflatevann eller tilbakeslag.
Dreneringen vurderes som funksjonell og i samsvar med forventet utførelse for dreneringssystem av nyere dato. Det foreligger ingen synlige tegn til fuktpåkjenning på grunnmur eller kjellervegger.

6.3 Balkong, terrasse, platting





Type	**Terrasse**
Det er etablert en terrasse på 27m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Terrassen er ombygd/utvidet i nyere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse	TG-2

Det er etablert en terrasse på 27m2.
Terrassen ligger over innvendig rom og er etablert med tettesjikt.
Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere, er derfor kun vurdert mot alder. Det registreres dog kun teip som tekking mellom overgang gulv/vegg.
Videre er terrassen oppforet og tekket med terrassebord.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet rundt overganger på tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende tilgang på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått.
Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet.

6.4 Vinduer, ytterdør og balkongdør



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongdør og 1 vindu med datostempling 2016
Øvrige med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

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

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

Vinduer med 2-lags glass med ukjent alder. Balkongdør og 1 vindu fra 2016.

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.
Det registreres slitasje på enkelte vinduer.

Vinduer har en forventet levetid på ca 35år.

TG2 setttes med bakgrunn i alder/slitasje på hovedparten av vinduene.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.5 Yttervegger





Type fasade	**Stående kledning, Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Overflater i 2.etg er malt/behandlet de siste år.	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Ja**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ikke kontrollerbart**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Nei**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående og liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Kledning er sist overflatebehandlet i 2023/2024 (2.etg). 1.etg med ukjent alder
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres dårlig lufting av kledning.
- Musesperre er ikke mulig kontrollere.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer i sammenheng med dårlig ventilering.

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

6.6 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

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

6.7 Taktekking





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

Oppsummering av taktekking	TG-2

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

TG2 settes med bakgrunn i alder med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.8 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

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

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	**Kaldtloft**
Kaldloft med inspeksjonsmulighet via loftsluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ja**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon/loft TG-1

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

6.10 Renner og nedløp

Type	**Metall**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Er det synlige skader på renner/nedløp?	**Nei**

Oppsummering av takrenner/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.
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.

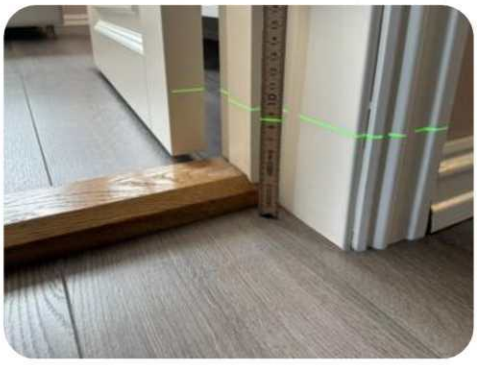
TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn







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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

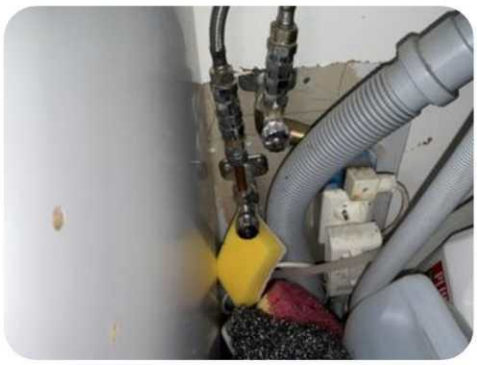
Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
45 mm høydeforskjell i stue/entre.
15 mm høydeforskjell på soverom 1
16 mm høydeforskjell på soverom 2

Utbedringskostnader	**100.000-200.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet ca 45mm, trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid. Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater. Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

6.12 Kjøkken







Kjøkkenleverandør
Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkkenet er renovert i 2017.

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

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

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2017 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter med laminert benkeplate og nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap,.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

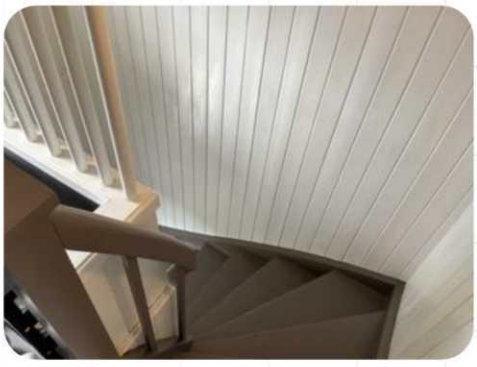
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

Tilstandsgrad avtrekk TG-2

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

6.13 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Ja**

Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Nei**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Det er ikke registrert skader, men normal aldersslitasje.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i kjeller.

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

Innvendig avløpsnett til leiligheten er skiftet. Ukjent alder.

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 avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod, kjeller
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.15 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber, Rør i rør system**

Rør i rør i leiligheten. Noe kobber i felles anlegg.

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

Innvendig røropplegg er skiftet. Alder kan ikke bekreftes.
Hovedledning er skiftet. Ukjent alder.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

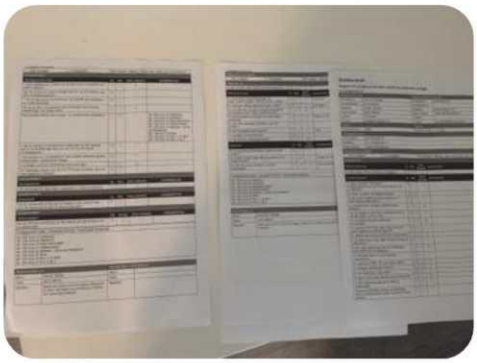
Vannrør er oppført med rør i rør og kommer.
Vannrør har ukjent alder.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen av anlegget er noe begrenset.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet på alder på deler av anlegget.

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

6.16 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det elektriske anlegget er oppgradert moderne tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på sikringsskap fra Knut Erik Skogen. Øvrig anlegg mangler dokumentasjon.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.17 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**

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

Anlegget er montert i 2017.

Når var siste service på anlegget?

Det ble utført service på anlegget i 2024 av Buskerud Varmepumpe Service AS

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral	TG-2

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2017.
Sist utførte service ble utført i 2024 av Buskerud Varmepumpe Service AS.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 3-5år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Annet**
Plassert i bod kjeller på vegg.	
Årstall	
2012	
Størrelse	
120L	
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?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 14år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. (Under 2000kwh)

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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

Mekanisk avtrekk er etablert i forbindelse med kjøkken/bad.

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken 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 ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.20 Støy

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

Oppsummering avnoise Ikke satt

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

6.21 Radon



Har bygget radonsperre?	**Nei**

Radonaktsomhet

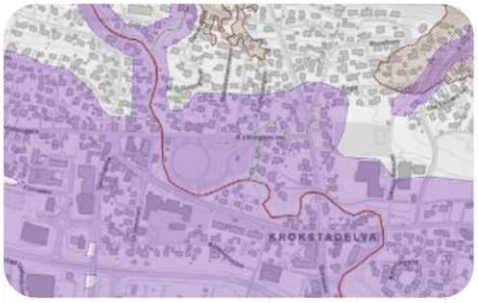
Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.22 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy/skredfare?	**Ja**

Oppsummering av skred/flomfare **TG-2**

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom, med potensiell påvirkning ved høy vannstand.
Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak er å følge NVEs retningslinjer, holde seg oppdatert på varsler, og vurdere sikringstiltak eller nærmere faglig vurdering dersom risikoen påvirker boligen direkte.

6.23 Lovlighet



NEDRE EIKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST

Gnr. 37
Bnr. 282
Innkvert 17.7.72
Approbert 4.10.72
Byggeb-lstelse gitt

Arbeidssted: [illegible]
Arbeidets art: Påbygg til full 2 etg. (1 ny leilighet)
Bygningens art: Boligbygg
Byggherre: Hilmar Kretz
Byggeleder:
Ansvarshavende: Rolf Ljosåker

Avsluttende syndforretning 4.10.72

Overnevnte byggearbeide er utført under kommunig kontroll.
Ved den avsluttende syndforretning ble det ikke funnet noe kritisk.

Påbygget av full 2 etg. er utført i samsvar med godkjente tegninger.
Riving av bestående loft er utført ned til bjelkelag.
Hjelme på tegningen gjelder utpå stenderverk.
Ytv.veggene 4" fullisolert bimullgarverk.
Etasjeskille er lydisolert etter N.B.I.8 byggblad.

Kjøndalen 15.9. 1973
Johan Bakken

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

Enheten samsvarer med seksjonerte tegninger, men har avvik fra byggegodkjente tegninger som er gjeldene.

1. Trapp til loft er fjernet.
2. Det er etablert 1 ekstra soverom.
3. Arbeidsrom er i bruk som kjøkken.
4. Soverom i stue er åpnet/fjernet og benyttes som stue.
5. Terrasse er utvidet over innvendig rom.

Det er opp til ny kjøper å eventuelt besørge for omsøkningen i henhold til dagens planløsning. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt og alle kostnader i forbindelse med dette.



NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling

Jostein Andre Kretz
Arbeidergata 9
3050 Mjøndalen

Saksbehandler: Janne Grindvollen
Direkte tlf.:
Dato: 31.08.2017
Løp. 30239/2017 Arkiv: 2017/3790 - 37/282/I.42

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: 415/17

Byggested: A. J. Horgensvei 12, 3055 KROKSTADELVA Gnr/Bnr: 37/282
Tiltakshaver: Jostein Andre Kretz
Tiltakets art: Søknad ferdigattest bruksendring

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 07.01.2011 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 30.08.2017

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

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

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.2. Behandlingsgebyr ferdigattest kr. 2 620,-

Faktura ettersendes.

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Janne Grindvollen
Saksbehandler

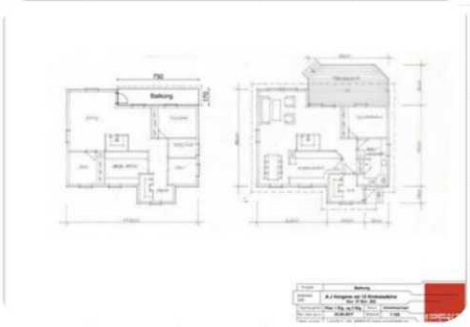
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Postboks 399, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhusgata 2
Tlf.: 32 23 25 00
E-post: post@nedre-eiker.kommune.no

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner, samt kontroll fra 1.etg er ikke gjennomført. Branntekniske detaljer er ikke kontrollert.





Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra 2017.

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

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

6.24 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	**Nei**

Vurderings grunnlag

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

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

Oppsummering av Våtrom TG-3

Rommet har ukjent alder.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft.
Belegg ligger synlig i klemring.
Vindu er plassert i våtsone.
Det registreres feil montering på veggplater (mangler tettesjikt/skinne i bunn).
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten å påvise fukt.

TG3 settes da rommet ikke tilfredstiller dagens krav herunder fallforhold og utførelse av våtromsplater med manglende tekking.

Utbedringskostnader	100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Tettesjikt har mangelfull utførelse. Vindu er plassert i våtsone. Fallforhold er ikke tilstrekkelig.
Konsekvens: Risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader, mugg og nedbrytning av konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler rehabilitering av våtrom med etablering av godkjent tettesjikt og korrekt oppbygning.

6.25 Overflater







Gulv, vegg og tak

Gulv: Belegg på bad. Øvrige rom laminat
Vegg: Våtromsplater på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-2

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

TG2 settes med bakgrunn i påviste mangler vedrørende gulv.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mangelfull utførelse på legging av gulv.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Lokale utbedringer med gulver er påregnelig.

6.26 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

Varmepumpe
Panelovner

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong.
Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på 27m2.
Terrassen ligger over innvendig rom og er etablert med tettesjikt.
Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere, er derfor kun vurdert mot alder. Det registreres dog kun teip som tekking mellom overgang gulv/vegg.
Videre er terrassen oppforet og tekket med terrassebord.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet rundt overganger på tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende tilgang på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått.
Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass med ukjent alder. Balkongdør og 1 vindu fra 2016.

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.
Det registreres slitasje på enkelte vinduer.

Vinduer har en forventet levetid på ca 35år.

TG2 setttes med bakgrunn i alder/slitasje på hovedparten av vinduene.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående og liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Kledning er sist overflatebehandlet i 2023/2024 (2.etg). 1.etg med ukjent alder
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres dårlig lufting av kledning.
- Musesperre er ikke mulig kontrollere.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer i sammenheng med dårlig ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

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

TG2 settes med bakgrunn i alder med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

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.
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.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

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

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Det er ikke registrert skader, men normal aldersslitasje.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
45 mm høydeforskjell i stue/entre.
15 mm høydeforskjell på soverom 1
16 mm høydeforskjell på soverom 2

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet ca 45mm, trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod, kjeller
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med rør i rør og kommer.
Vannrør har ukjent alder.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen av anlegget er noe begrenset.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet på alder på deler av anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2017.
Sist utførte service ble utført i 2024 av Buskerud Varmepumpe Service AS.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare

lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 3-5år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken 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 ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Skred/flomfare

Oppsummering

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom, med potensiell påvirkning ved høy vannstand.
Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak er å følge NVEs retningslinjer, holde seg oppdatert på varsler, og vurdere sikringstiltak eller nærmere faglig vurdering dersom risikoen påvirker boligen direkte.

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft.
Belegg ligger synlig i klemring.
Vindu er plassert i våtsone.
Det registreres feil montering på veggplater (mangler tettesjikt/skinne i bunn).
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten å påvise fukt.

TG3 settes da rommet ikke tilfredstiller dagens krav herunder fallforhold og utførelse av våtromsplater med manglende tekking.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Tettesjikt har mangelfull utførelse. Vindu er plassert i våtsone. Fallforhold er ikke tilstrekkelig.
Konsekvens: Risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader, mugg og nedbrytning av konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler rehabilitering av våtrom med etablering av godkjent tettesjikt og korrekt oppbygning.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

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

TG2 settes med bakgrunn i påviste mangler vedrørende gulv.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mangelfull utførelse på legging av gulv.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Lokale utbedringer med gulver er påregnelig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260246
Addresse	A J Horgens vei 12		
Postnr.	3055	Sted	KROKSTADELVA
Selgers navn	Tuan Anh Trinh		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

01.08.2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3308973

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe avflassing av betong gulv underlag i kjeller

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppbygging av ny terrasser i 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilde av oppbygging av terrassen. 60 cm avstand mellom bjelkelag, hvert bjerkelag ble installert 5 til 6 justerbar terrasse fot, hvert terrasse fot har en maks belastning på 300 kg, det er totalt 14 bjerkelagg.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann inntrenging av kjeller i 2023 før drenering.

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

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

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

Gravet rundt huset og lagt opp riktig fall til kum stasjon ved garasjen og installert drens pumpe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og rapport fra drenering arbeid ME Graveservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert El bil lader i 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Drammen Elektro AS Installasjon av El bil lader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Buskerud varmepumpeservice AS utført service og rengjøring av varmepumpe.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Eier av 1. etasje oppførte et tilbygg i 2024

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skaderapport: Vannskadebesiktigelsesrapport_ v8_Water inspection_N1081629 i 2025

Er forholdet utbedret?

Planlagt oppstart av utredning initiert av eier av 1. etasje i løpet av høsten 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er gjort muntlig avtaler om deling av lagring plass i under etg med eier i 1.etg, Denne avtalen forutsettes å videreføres og gjelde også for en eventuell fremtidig kjøper.Bolig ligger innenfor flomfare område.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.08.2026

Signert av *Tuan Anh Trinh*

Initialer selger:
T T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter for Sameiet AJ Horgensvei 12

Dato: 06.08.2026

1. Navn

Sameiets navn er: AJ *Horgensvei* 12 med adresse, AJ Horgensvei 3055 Krokstadelva.

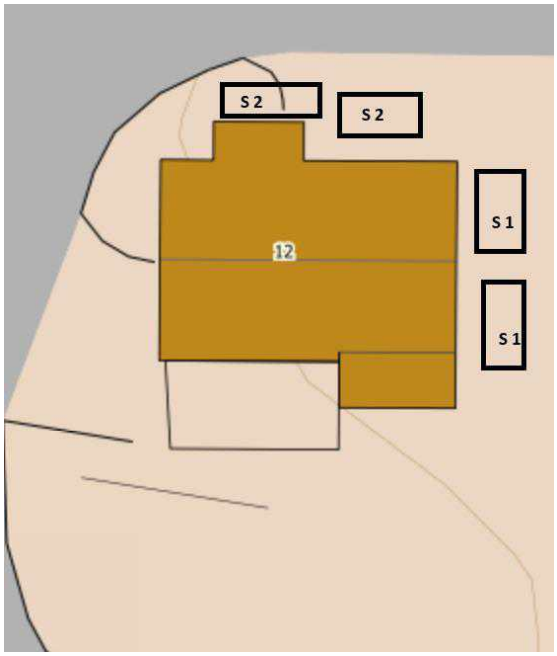
2. Eierforhold

Sameiet består av 2 boligseksjoner på gnr 37 - bnr 282 **i** Nedre Eiker kommune. Hver seksjon består av en sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av:

. Samleseksjon bolig med tilhørende felles uteareal.

. Biloppstillingsplass på fellesareal, fordeles slik som dagens løsning. *



. Bod og oppbevaring fordeles slik som dagens løsning.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierens fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. **Fordeling av fellesutgifter.**

Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

5. Vedlikehold / Drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer og bygging.

7. Ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1 sameier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

NEDRE EIKER KOMMUNE.
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST

Orheim

Arbeidssted:	A.J. Horgensveg, Krokstadelva
Arbeidets art:	Påbygg til full 2 etg. (1 ny leiligh.)
Bygningens art:	Boligbygg
Byggherre:	Hilmar Kretz
Byggemelder:	" "
Ansvarshavende:	Rolf Lysaker

Gnr. 37
Bnr. 282
Innlevert 17.7.72
Approbert 4.10.72
Byggetillatelse gitt 6

Avsluttende synsforretning 4.10.72

Ovennevnte byggearbeide er utført under lovmessig kontroll.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Påbygget av full 2 etg. er utført i samsvar med godkjente tegninger.
Riving av bestående loft er utført ned til bjelkelag.
Målene på tegningen gjelder utpå stenderverk.
Utv.vegger: 4" fullisolert binningsverk.
Etasjeskille er lydisolert etter N.B.I.s byggeblad.

Mjøndalen 13.9. 1973

J Bakken

Johan Bakken

bygningssjef

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Janne Grindvollen
Direkte tlf.:
Dato: 31.08.2017

L.nr. 30239/2017 Arkiv: 2017/3790 - 37/282/L42

Jostein Andre Kretz
Arbeidergata 9

3050 Mjøndalen

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: ***415/17***

Byggested:	A. J. Horgensvei 12, 3055 KROKSTADELVA	Gnr/Bnr:	37/282
Tiltakshaver:	Jostein Andre Kretz		
Tiltakets art:	Søknad ferdigattest bruksendring		

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 07.01.2011 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 30.08.2017

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

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

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.2. Behandlingsgebyr ferdigattest	kr.	2 620,-

Faktura ettersendes.

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Janne Grindvollen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Postboks 399, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhusgata 2
Tlf.: 32 23 25 00
E-post: post@nedre-eiker.kommune.no

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 22.04.2010

L.nr. 11602/2010 Arkiv: 2009/6648 - 37/282/L42

PEWI AS
Postboks 266

3051 Mjøndalen

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Sak nr: 207/10

Byggested:	A. J. Horgensvei 12, Krokstadelva	Gnr/Bnr:	37/282
Tiltakshaver:	Jostein Kretz	Adresse:	A. J. Horegensvei 12, 3055 KROKSTADELVA
Ansvarlig søker:	Pewi AS	Adresse:	Postboks 266, 3051 MJØNDALEN
Tiltakets art:	Rehabilitering av pipe	Bruksareal:	m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 15.10.2009 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, datert 14.12.2009.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

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

Saksbehandling ferdigattest Kr. 739,-

Vennlig hilsen

Andreas Farsjø
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Jostein Kretz A. J. Horegensvei 12 3055 KROKSTADELVA

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Helene Stake
Direkte tlf.: 32 23 26 33
Dato: 21.06.2017

L.nr. 22605/2017 Arkiv: 2017/2743 - 37/282/L42

PRO ARKITEKT AS
Bruveien 11A

3055 KROKSTADELVA

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3, jf. § 20-1

Saksnr.: ***303/17***

Byggested:	AJ Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA	Gnr/Bnr:	37/282
Tiltakshaver:	Ergun Calli	Adresse:	Lindeveien 5 B, 3055 Krokstadelva
Ansvarlig søker:	PRO ARKITEKT AS	Adresse:	Bruveien 11A, 3055 KROKSTADELVA
Tiltakets art:	Påbygg (veranda) til bolig		

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknad om tiltak mottatt 12.06.17, komplett den 19.06.17, for oppføring av påbygg til bolig. Påbygget omfatter en veranda i andre etasje samt terrassedør.

Som grunnlag for søknaden godkjennes vedlagte plantegning datert 23.05.17, fasadetegning datert 23.05.17 og situasjonsplan datert 18.05.17.

Erklæring av ansvarsrett:
Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	*Funksjon/tiltakskl.*		*Ansvarsområde*
Pro Arkitekt AS	SØK	1	Ansvarlig søker
Pro Arkitekt AS	PRO	1	Bygninger og installasjoner
Interiør bygg Dimitar Petrov AS	UTF	1	Bygninger og installasjoner

Forutsetninger for tillatelsen:

- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet.

Postboks 399, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhusgata 2
Tlf.: 32 23 25 00
E-post: post@nedre-eiker.kommune.no

- Kjellergulv og/eller vannstand i laveste monterte vannlås må ligge minst 900 mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Før graving kan igangsettes må det søkes gravetillatelse. Privatpersoner kan melde om graving på tlf. 09146, eller via e-post: gravemelding.tonsberg@geomatikk.no. Entreprenører finner søknadsdokumenter på www.gravemelding.no. Se www.gravemelding.no for opplysninger om kabler i grunn.
- Ansvarlige foretak skal forestå plasseringen av tiltaket i marken (utstikkingen) etter oppdatert situasjonskart. Det må tas kontakt med et fagkyndig firma for å få tiltaket innmålt. Dokumentasjon må sendes kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Dokumentasjonen må være i kommunens til enhver tid gjeldende datum og inneholde både observasjoner og koordinater.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplanen for Nedre Eiker kommune, vedtatt 07.10.2015 ligger eiendommen i område avsatt til boligbebyggelse.

Grønn overflatefaktor (GOF):
I følge plangrunnlaget skal Grønn overflatefaktor (GOF) skal være minst 0,5. I denne saken vil GOF etter at byggetiltaket er gjennomført være uendret.

Grad av utnytting:
I følge plangrunnlaget, er det tillatt å utnytte eiendommen med inntil 35 % bebygd areal (BYA). I denne saken vil utnyttelsesgraden etter at byggetiltaket er gjennomført være uendret.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

ØVRIG INFORMASJON:

Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf. plan- og bygningsloven § 28-2.

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

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

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

Anmodning om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, herunder endelig innmålt plassering av tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

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

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.3	Behandlingsgebyr byggesak	kr.	5 239,-
	Til sammen	kr.	5 239,-

Faktura ettersendes.

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

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Buskerud, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Helene Stake
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ergun Calli Lindeveien 5 B 3055 Krokstadelva

NEDRE EIKER KOMMUNE
Etat Tekniske Tjenester

Saksbehandler: Marit Nilsen
Direkte tlf.: 32 23 26 34
Dato: 13.07.98

Jostein Kretz

A.J. Horgens vei 12

3055 KROKSTADELVA

L.nr. - Arkiv: 17546/98 - 37/282 U61 &18 - 96/03274 – 3

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID.

Mindre byggearbeid på gnr. 37, bnr. 282, A.J. Horgensvei 12, 3055 Krokstadelva. Tiltakshaver: Jostein Kretz.

Vi viser til Deres melding om mindre byggearbeider på boligeiendom etter § 86a i plan- og bygningsloven.
Naboer/gjenboere er varslet og har ikke krevd at byggeplanene legges fram for kommunen som søknad om byggetillatelse.

Eventuelle vann- og kloakkarbeider skal utføres av godkjent rørlegger som melder fra til Kommunalteknisk avdeling på eget skjema.

Byggherre må selv kontakte de berørte etatene for påvisning av kabler og rørledninger i forbindelse med eventuelle gravearbeider. Eventuelle konflikter må avklares med den enkelte kabel- eller ledningseier.

Kommunen har forøvrig ingen merknader til det planlagte tiltak.

Vi minner om at byggherren selv må påse at arbeidene ikke er i strid med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Faktura på gebyr for saksbehandling ettersendes.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Vennlig hilsen

Marit Nilsen
Avd.Ingeniør

Postboks C, 3050 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhuset, 3050 Mjøndalen
Tlf.: 32 23 25 00 Fax.: 32 23 25 99

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Stian Riste-Bjørkli
E-post: Stian.riste-bjorkli@nedre-eiker.kommune.no
Dato: 17.12.2018

L.nr. 40471/2018 Arkiv: 2018/4680- 37/282/L42

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44

1397 NESØYA

Att. Øistein Skyberg

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3, jf. § 20-1

Saksnr.: 2018/4680

Byggested:	A.J. Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA	Gnr/Bnr:	37/282
Tiltakshaver:	AUK INVEST AS	Adresse:	Øvre Eikervei 5, 3048 DRAMMEN
Delegert nr.	551/18		
Ansvarlig søker:	ØS KONSULT AS	Adresse:	Tverråsen 44, 1397 NESØYA
Tiltakets art:	Tilbygg og fasadeendring	Bruksareal:	14,8m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknad om tiltak mottatt 19.10.2018, komplett den 05.12.2018, for oppføring av tilbygg mot syd og fasadeendring. Tillatelsen omfatter også fasadeendring med nye vinduer i første etasje og nye kjellervinduer og kjellerdør mot vest, nye kjellervinduer mot syd og øst. Søknaden omfattet også to stk. sportsboder, men disse er unntatt søknadsplikt, jf. pbl. § 20-5.

Som grunnlag for søknaden godkjennes vedlagte tegninger av fasader mot vest, syd og øst datert 04.09.2018, ny plantegning datert 21.11.2018 og situasjonsplan datert 04.09.2018.

Søknad om bruksendring av kjeller ble trukket av ansvarlig søker i brev datert 29.11.2018 og kjeller bruksendres derfor ikke fra tilleggsdel til hoveddel.

Erklæring av ansvarsrett:
Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	*Funksjon/tiltakskl.*		*Ansvarsområde*
ØS Konsult AS	SØK	1	Ansvarlig søker
ØS Konsult AS	PRO	1	Bygninger og installasjoner
ØS Konsult AS	UTF	1	Bygninger og installasjoner

Forutsetninger for tillatelsen:

- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet.
- Kjellergulv og/eller vannstand i laveste monterte vannlås må ligge minst 900 mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Før graving kan igangsettes må det søkes gravetillatelse. Privatpersoner kan melde om graving på tlf. 09146, eller via e-post: gravemelding.tonsberg@geomatikk.no. Entreprenører finner søknadsdokumenter på www.gravemelding.no. Se www.gravemelding.no for opplysninger om kabler i grunn.
- Ansvarlige foretak skal forestå plasseringen av tiltaket i marken (utstikkingen) etter oppdatert situasjonskart. Det må tas kontakt med et fagkyndig firma for å få tiltaket innmålt. Dokumentasjon må sendes kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Dokumentasjonen må være i kommunens til enhver tid gjeldende datum og inneholde både observasjoner og koordinater.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplanen for Nedre Eiker kommune vedtatt 07.10.2015 ligger eiendommen i område avsatt til boligbebyggelse.

Grønn overflatefaktor (GOF):
I følge plangrunnlaget skal Grønn overflatefaktor (GOF) skal være minst 0,5. I denne saken vil GOF etter at byggetiltaket er gjennomført være uendret.

Grad av utnytting:
I følge plangrunnlaget er det tillatt å utnytte eiendommen med inntil 35% bebygd areal (BYA). I denne saken vil utnyttelsesgraden etter at byggetiltaket er gjennomført være uendret.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

ØVRIG INFORMASJON:

Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 28-2.

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

El- og telearbeid:

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

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

Anmodning om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, herunder endelig innmålt plassering av tiltaket, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

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

Beregnet gebyr i saken er:

3.4.3	Behandlingsgebyr byggesak tilbygg	kr.	7 482,-
3.4.2	Behandlingsgebyr byggesak fasadeendring	kr.	3 624,-
	Til sammen	kr.	14 964,-

Faktura ettersendes. Av miljøhensyn blir det belastet et fakturagebyr på alle fakturaer som sendes ut på papir. Du kan enkelte slippe gebyret, ved å etablere eFaktura og AvtaleGiro i din bank.

Tilknytningsgebyr må påregnes for byggetiltak som medfører økt antall enheter jf. forskrift om vann- og avløpsgebyr § 2-1. Gebyret fastsettes etter gjeldende gebyrsats jf. § 2-3. Prisen pr. boenhet er i 2018 kr. 14.540 for vann og avløp.

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

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Buskerud, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Stian Riste-Bjørkli
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
AUK INVEST AS Øvre Eikervei 5 3048 DRAMMEN

Vedlegg
1 Tegninger 184680

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Helene Stake
Direkte tlf.: 32 23 26 33
Dato: 24.08.2017

L.nr. 29225/2017 Arkiv: 2017/2743 - 37/282/L42

PRO ARKITEKT AS
Bruveien 11A

3055 KROKSTADELVA

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: ***397/17***

Byggested:	AJ Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA	Gnr/Bnr:	37/282
Tiltakshaver:	Ergun Calli	Adresse:	Lindeveien 5 B, 3055 Krokstadelva
Ansvarlig søker:	PRO ARKITEKT AS	Adresse:	Bruveien 11A, 3055 KROKSTADELVA
Tiltakets art:	Påbygg (veranda) til bolig	Bruksareal:	12,75 m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 21.06.17 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 23.08.17.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesaksforskrift § 8-1.

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

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.2. Behandlingsgebyr ferdigattest	kr.	2 620,-

Faktura ettersendes.

Postboks 399, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhusgata 2
Tlf.: 32 23 25 00
E-post: post@nedre-eiker.kommune.no

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Helene Stake
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ergun Calli Lindeveien 5 B 3055 Krokstadelva

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 07.01.2011

L.nr. 528/2011 Arkiv: 2010/5353 - 37/282/L44

Jostein Kretz
A. J. Horgens vei 12

3055 KROKSTADELVA

TILLATELSE I ETT TRINN
Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Sak nr: 14/11

Byggested:	A.J. Horgensvei 12, 3055 KROKSTADELVA	Gnr/Bnr:	37/282
Tiltakshaver:	Jostein Kretz	Adresse:	A.J. Horgensvei 12, 3055 KROKSTADELVA
Ansvarlig søker:		Adresse:	,
Tiltakets art:	Endring av bygg - bruksendring	Bruksareal:	m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknad om tillatelse i ett trinn mottatt 20.12.2010 for bruksendring av enebolig til opprinnelig tomannsbolig.

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

Foretak	Godkjenningsområde	
Jostein Kretz	SØK	tiltaksklasse 1
Jostein Kretz	PRO/KPR	tiltaksklasse 1
Jostein Kretz	UTF/KUT	tiltaksklasse 1

Kontrollform:
Godkjennes som omsøkt.

Forutsetninger for tillatelsen:

- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

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

Nabovarsling:
Det er i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd gitt fritak for nabovarsling da deres interesser anses ikke å bli berørt av arbeidet.

Lokal godkjenning av foretak/ansvarsrett uten sentral godkjenning

Foretakene som har søkt ansvarsrett har vist dokumentasjon for praksis og utdannelse i samsvar med godkjenningsforskriften (GOF) § 10 og § 11.

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

ØVRIG INFORMASJON:

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

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

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

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

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

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

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

Saksbehandling Kr. 2.500,-

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

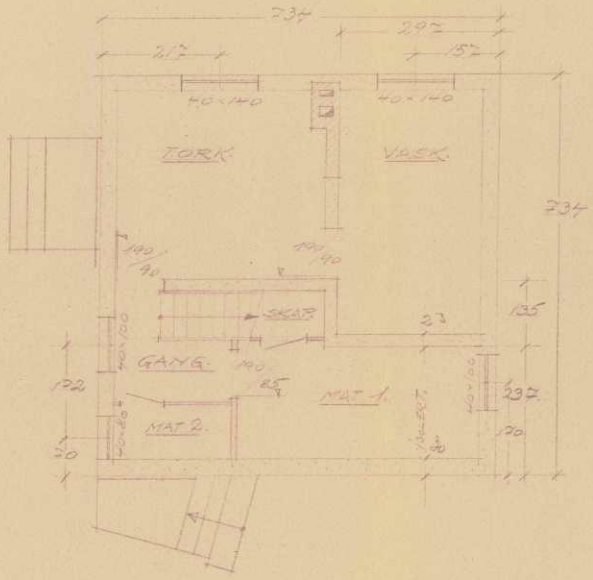
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til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

Vennlig hilsen

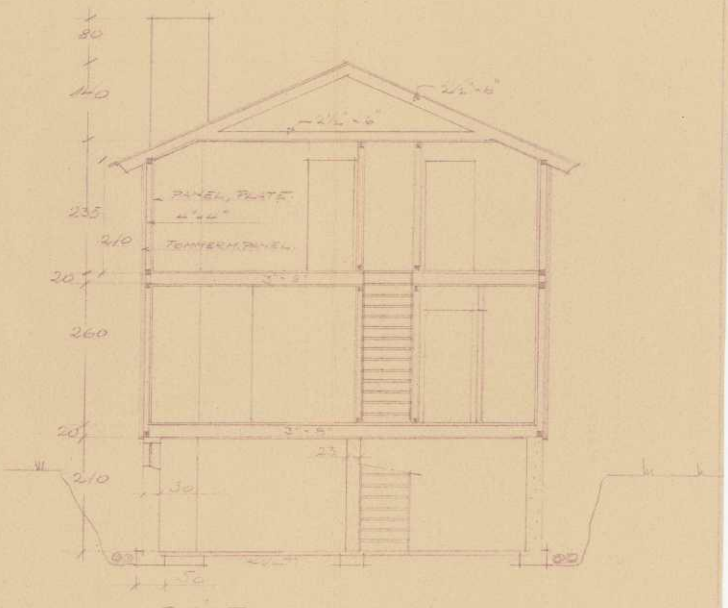
Andreas Farsjø
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler.

Kopi til:
Advokat Ola S. Ustad Arbeidergata 34 3050 MJØNDALEN

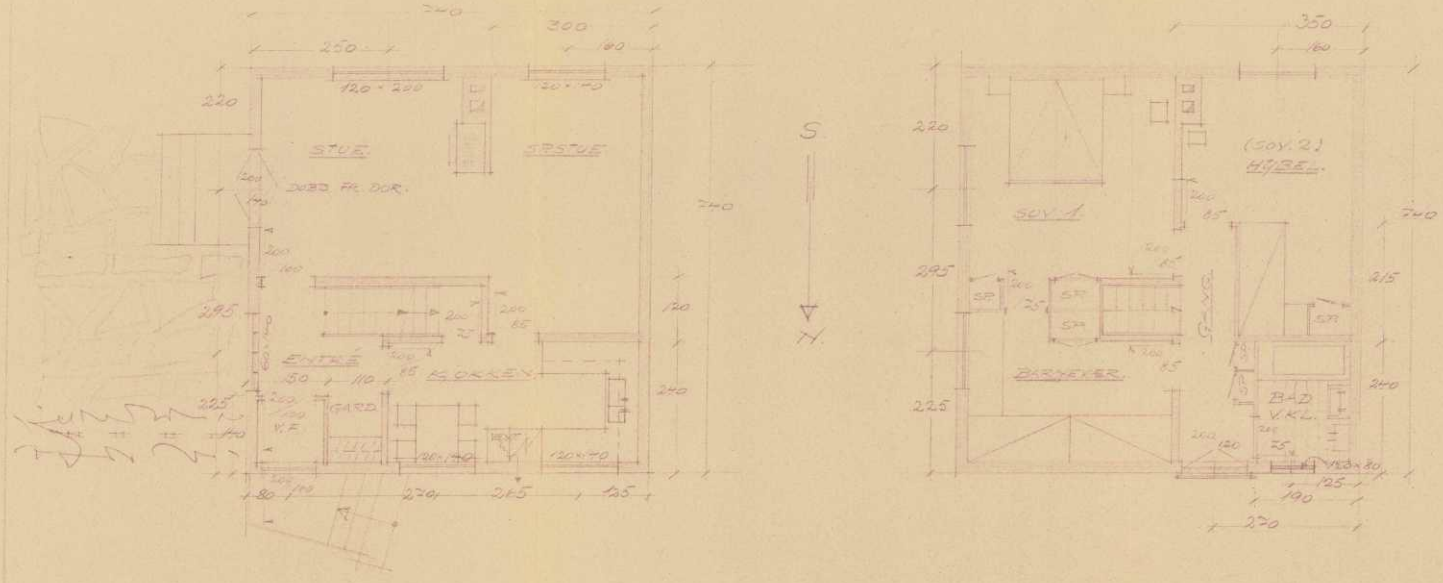


KJELLER

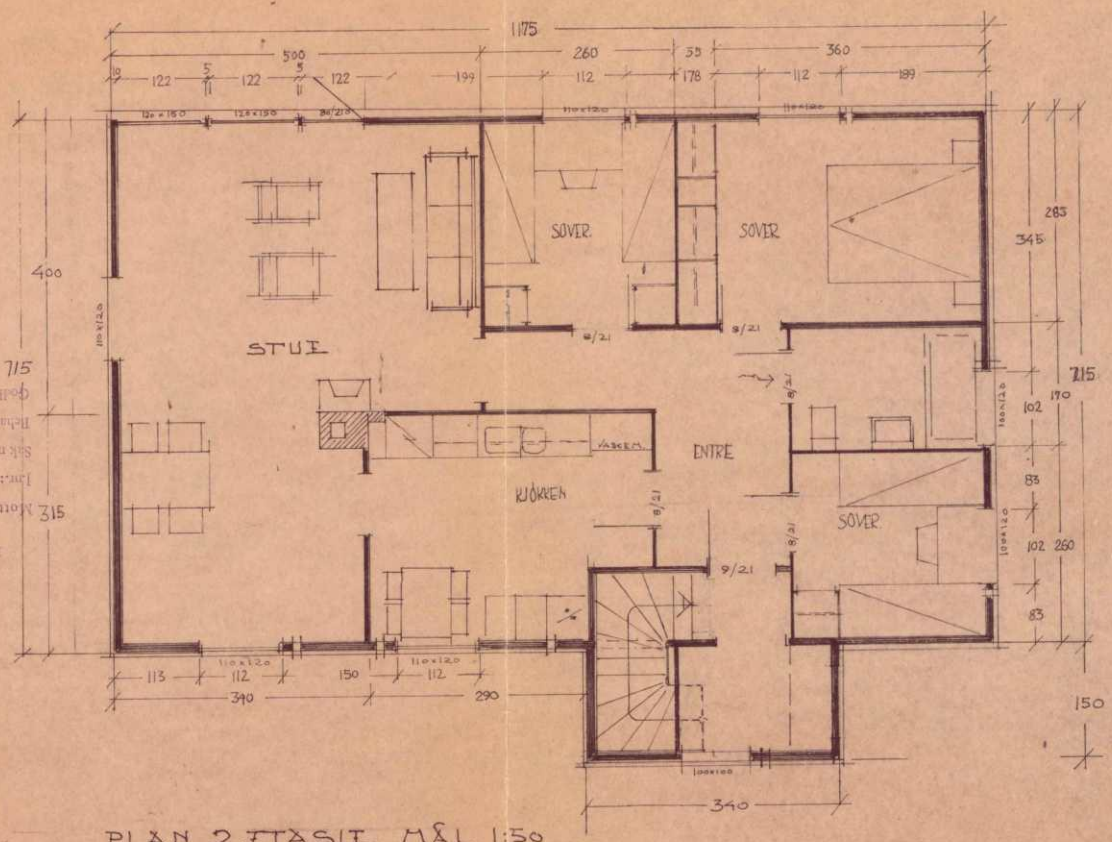


SNITT

ENEBOLIG	1	BL.
TOMT NR.	50	1.
HIMOR KRETS.		
KJELLER-SNITT	Trukket	20/6-54



ENEBOLIG. Tegnet for: Tømmerkretz.	1/50	BL 2.
1. og 2. ETG.	Grundriss	30/6-54

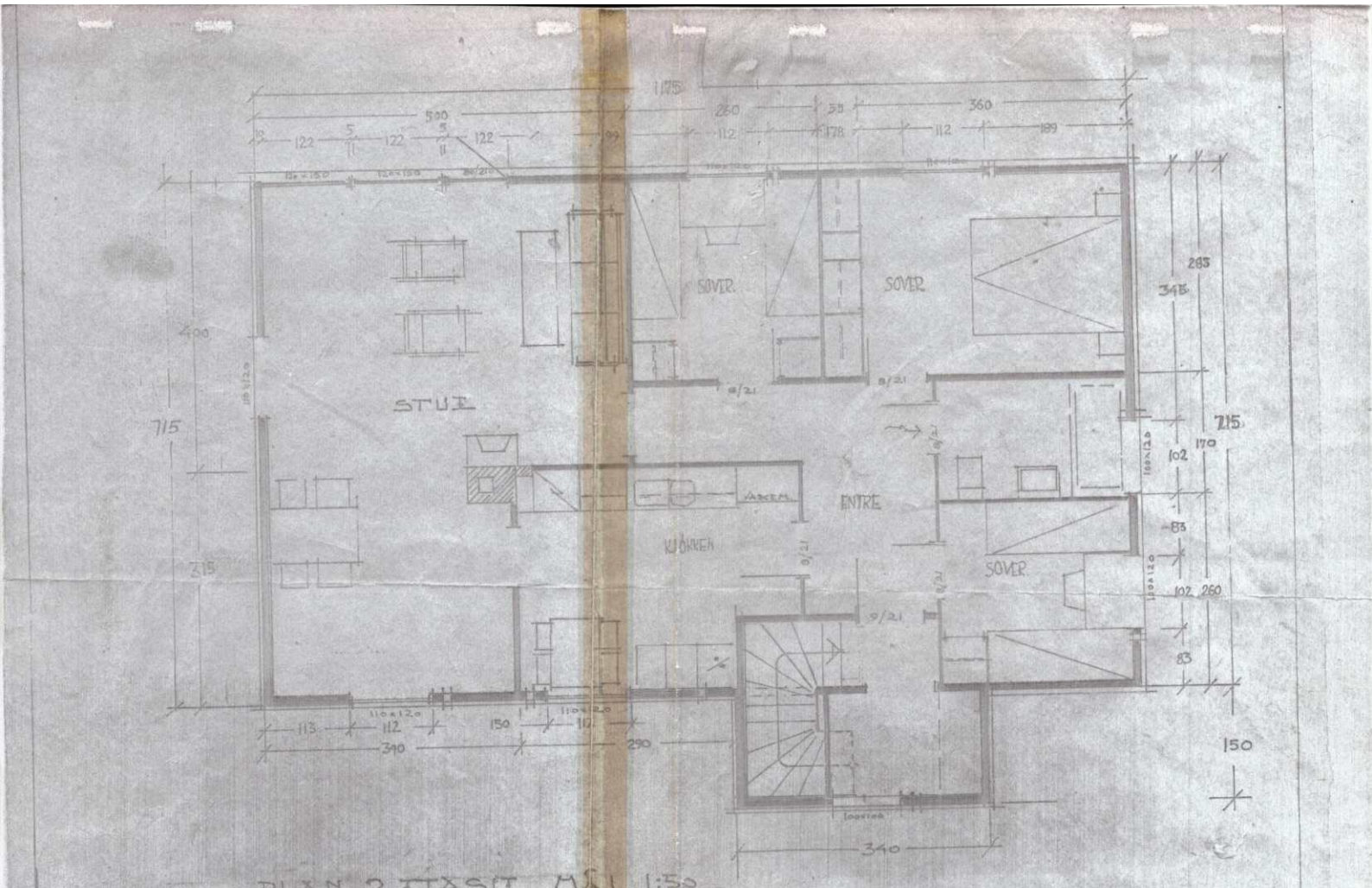


PLAN 2. ETASJE MÅL 1:50

TRISET ITTER RØDLHUS 18= 1. etg. 1971 T.k

For HILMAR KRETZ
KRONSTADELVA

N.B.!
Se målsatt tegn av 1. etg.

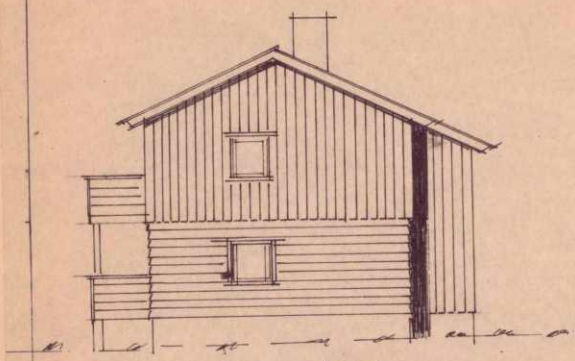


PLAN 2. ETASJE MÅL 1:50

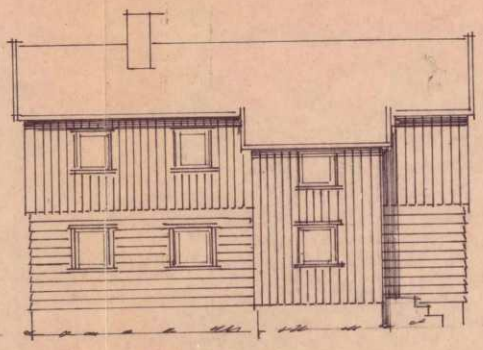
TRESLETTER RØDL. HUS 18 - 1 etg.

For HILMAR KRITZ
KRONSTADELVA

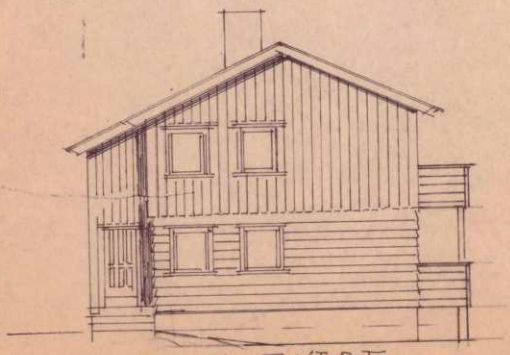
NB.!
Se målsatt tegn av 1. etg.



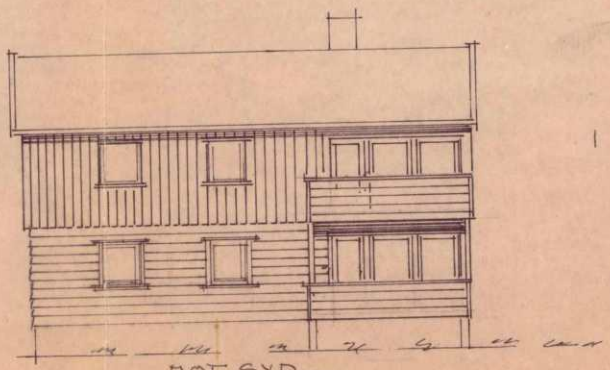
MOT ØST



MOT NORD.



MOT VEST

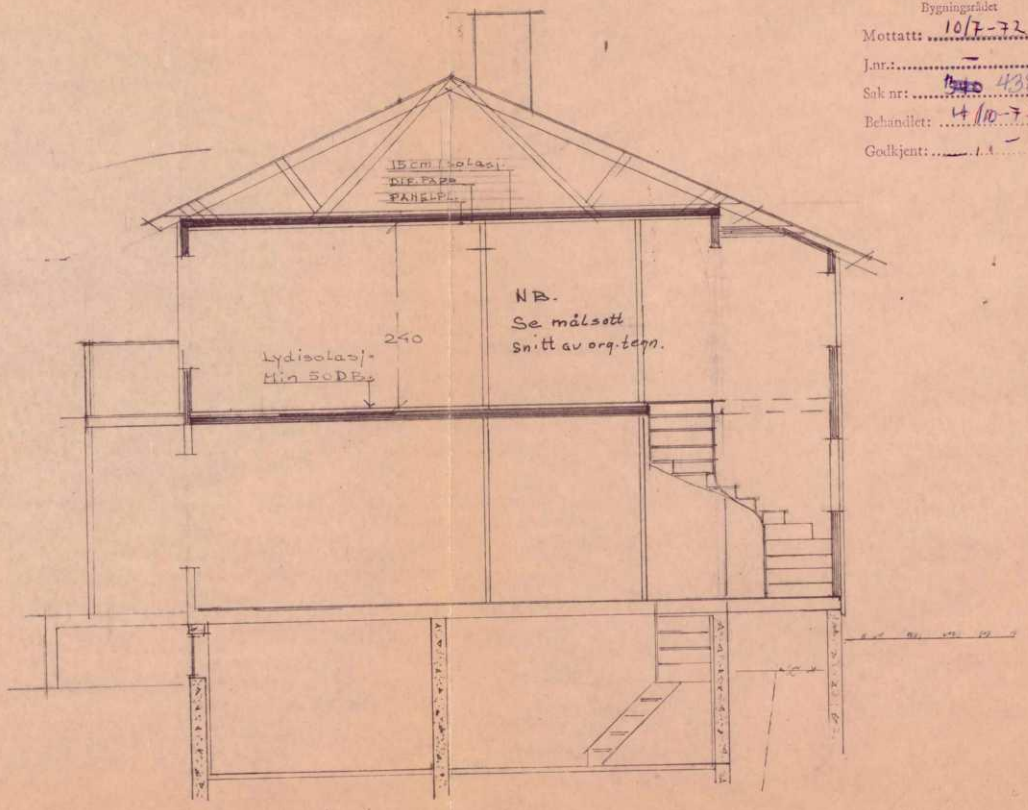


MOT SYD.

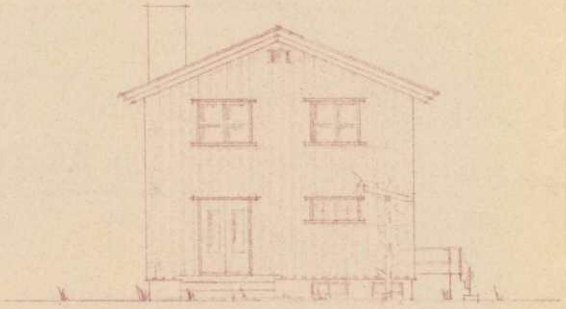
FASADER MÅL 1:100

Nedre Eiker kommune
Byggingsrådet
Mottatt: 10/3-72
Jnr.:
Sak nr: 438
Behandlet: 4/10-72
Godkjent:

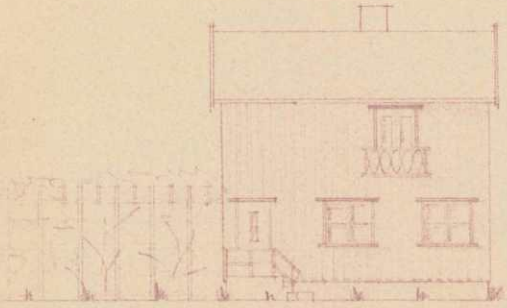
Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 10/7-72
J.nr.: —
Sak nr: 438
Behandlet: 4/10-72
Godkjent: —



SNITT MÅL 1:50

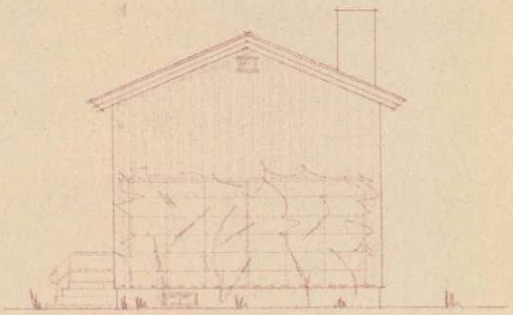


MOT ØST.

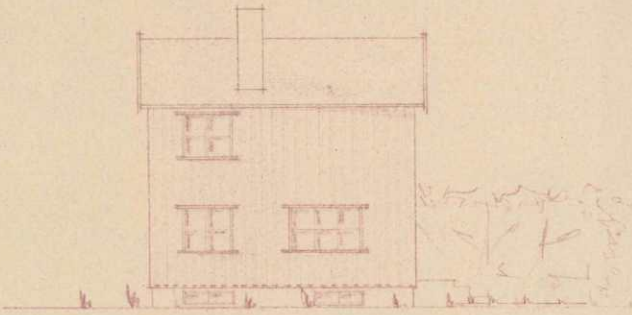


MOT NORD.

Nedre Eiker kommune
Byggingsrådet
Mottatt:
J.nr.: 2374/54
Sak nr.: 228
Behandlet: 17.9.54
Godkjent:
NEDRE EIKER KOMMUNE
p.m. Byggingssjefen
27.9.54.



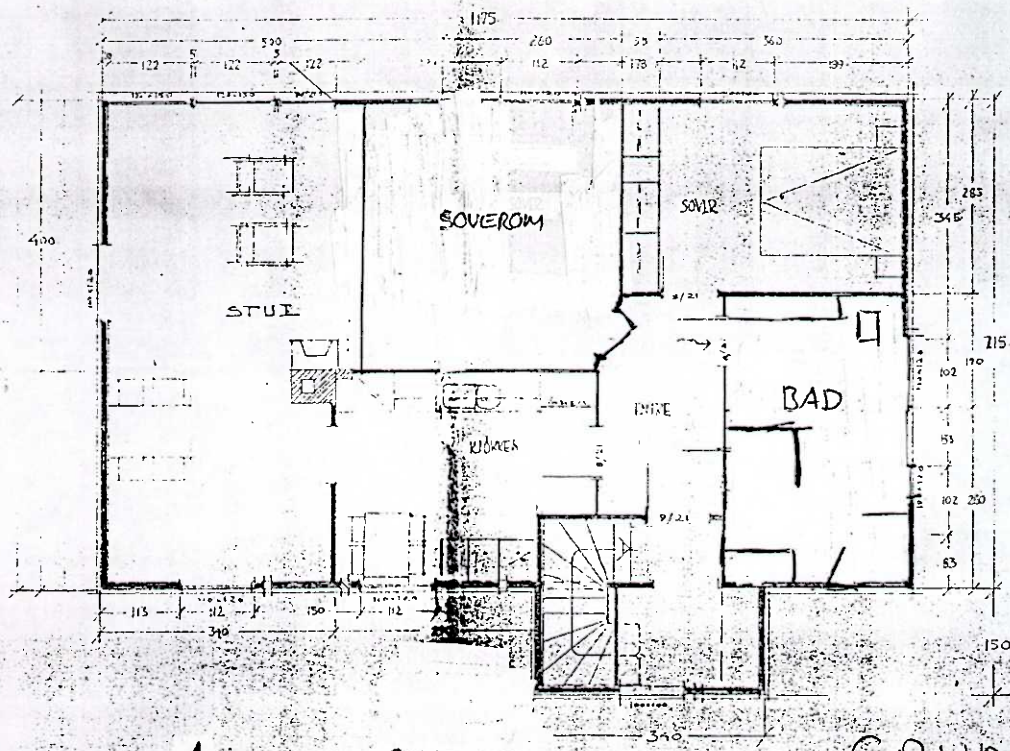
MOT VEST.



MOT SYD.

ENEBOLIG.	1	BL.
Tegnet for: Hilmar Kreg.	1/100	3.
FASADER.	Fredrikstad	26-5-54

13/12-10



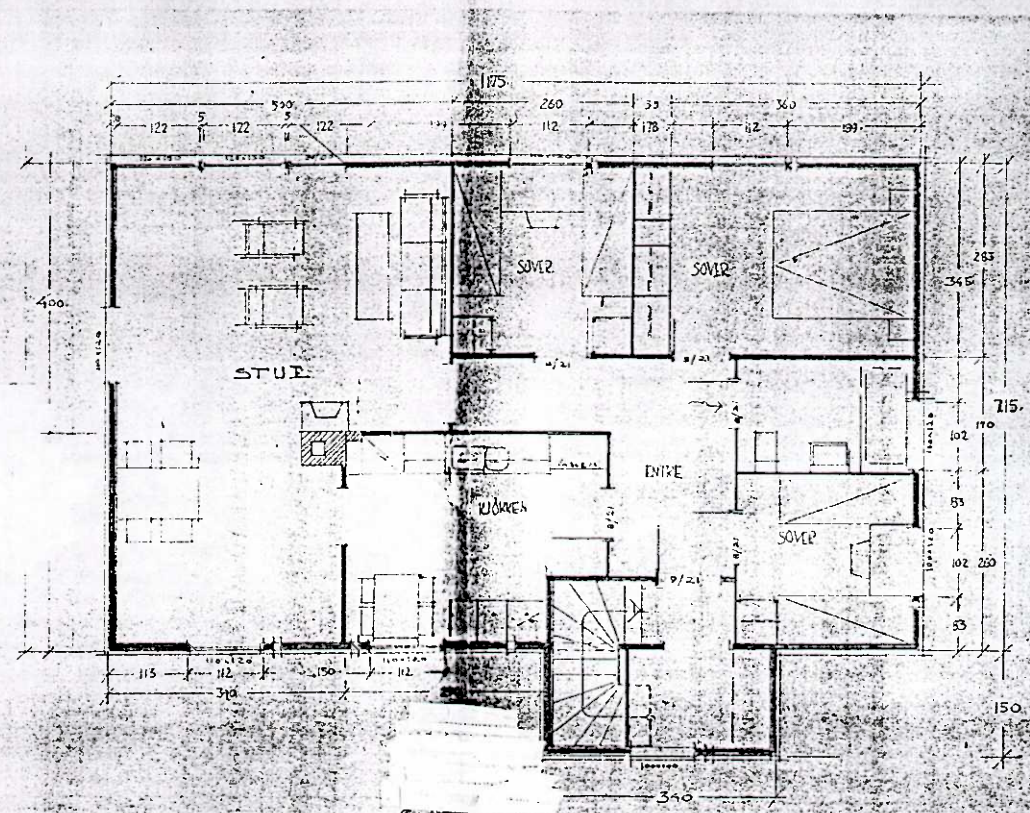
Vedlegg 1

PLAN 1. ETASJE MÅL 1:50

GBNR 37/282

JOSTEIN KRETZ
A.J. HOFGENS VEI 12
3055 KROKSTADELVA

13/12-10

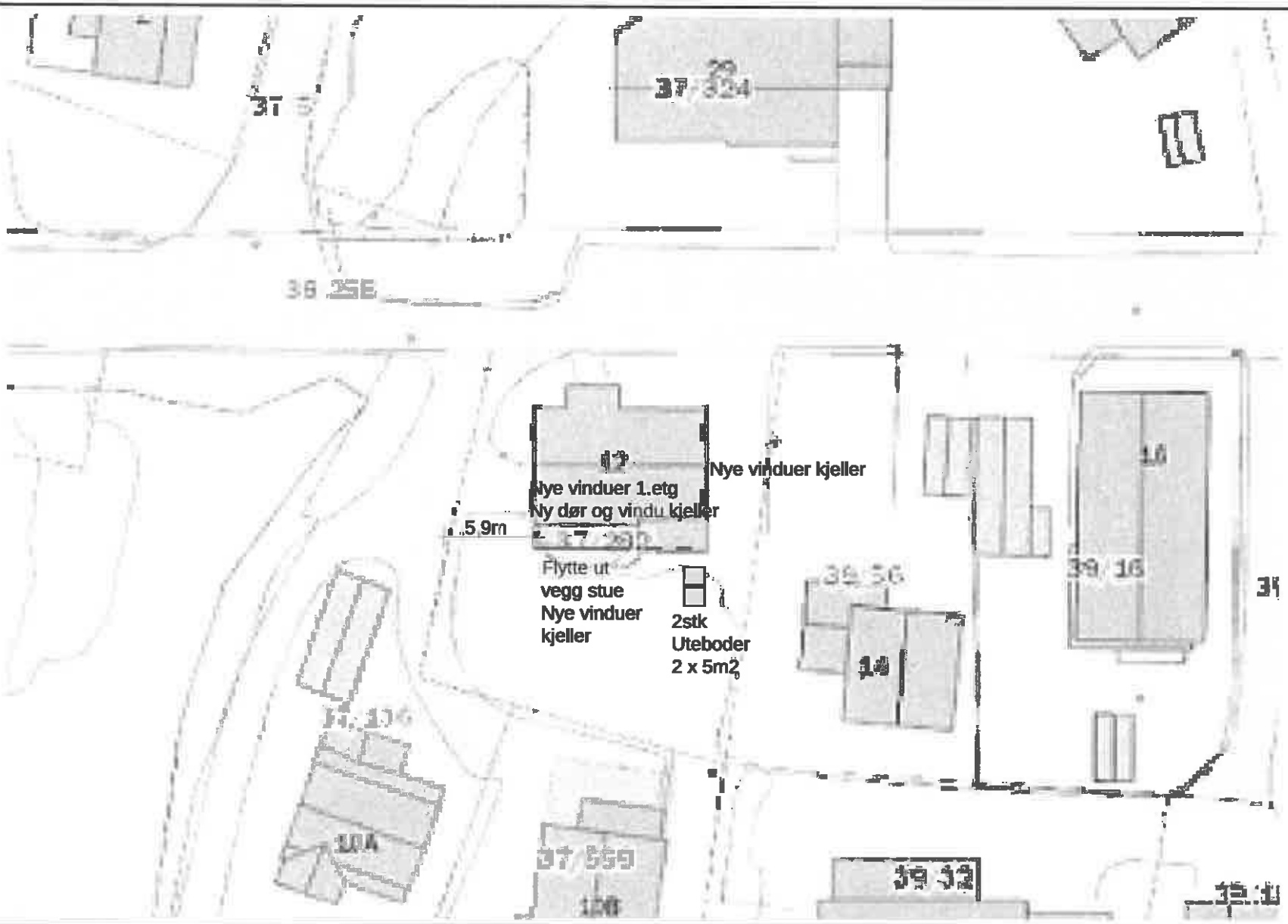


PLAN 2 ETASJE MÅLT ES

Jostein Kluetz
A. J. Horgens Vei 12
3055 Krokstadelva

GBNR 37/282

Vedlegg 2

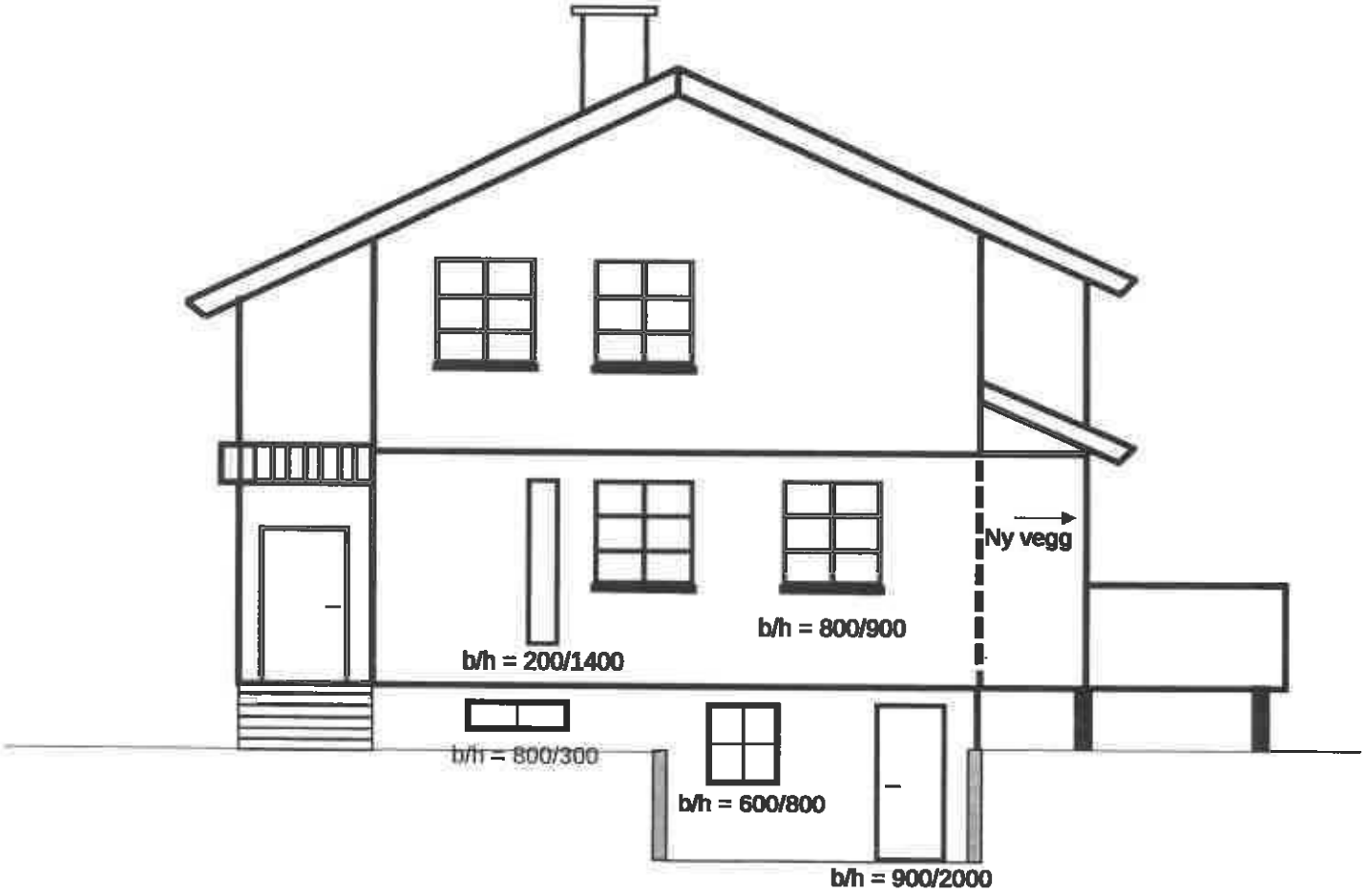


A.J.Horgens vei 12
3055 Krokstadelva

Gnr 37, Bnr 282

Situasjonsplan

04.09.2018



A.J.Horgens vei 12
3055 Krokstadelva

Gnr 37, Bnr 282

Ny fasade vest

04.09.2018



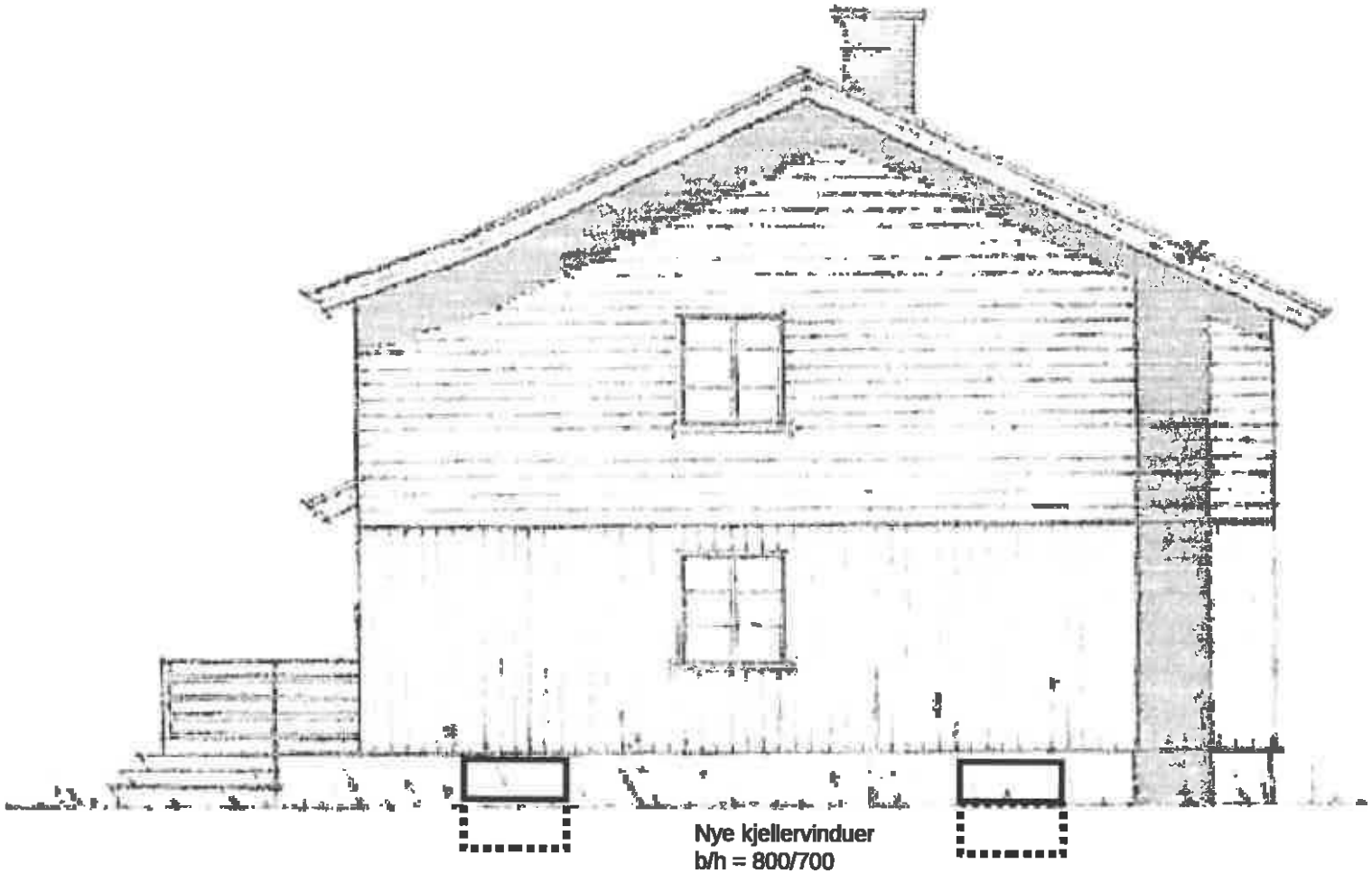
Nye kjellervinduer
b/h = 800/700

A.J.Horgens vei 12
3055 Krokstadelva

Gnr 37, Bnr 282

Ny fasade syd

04.09.2018

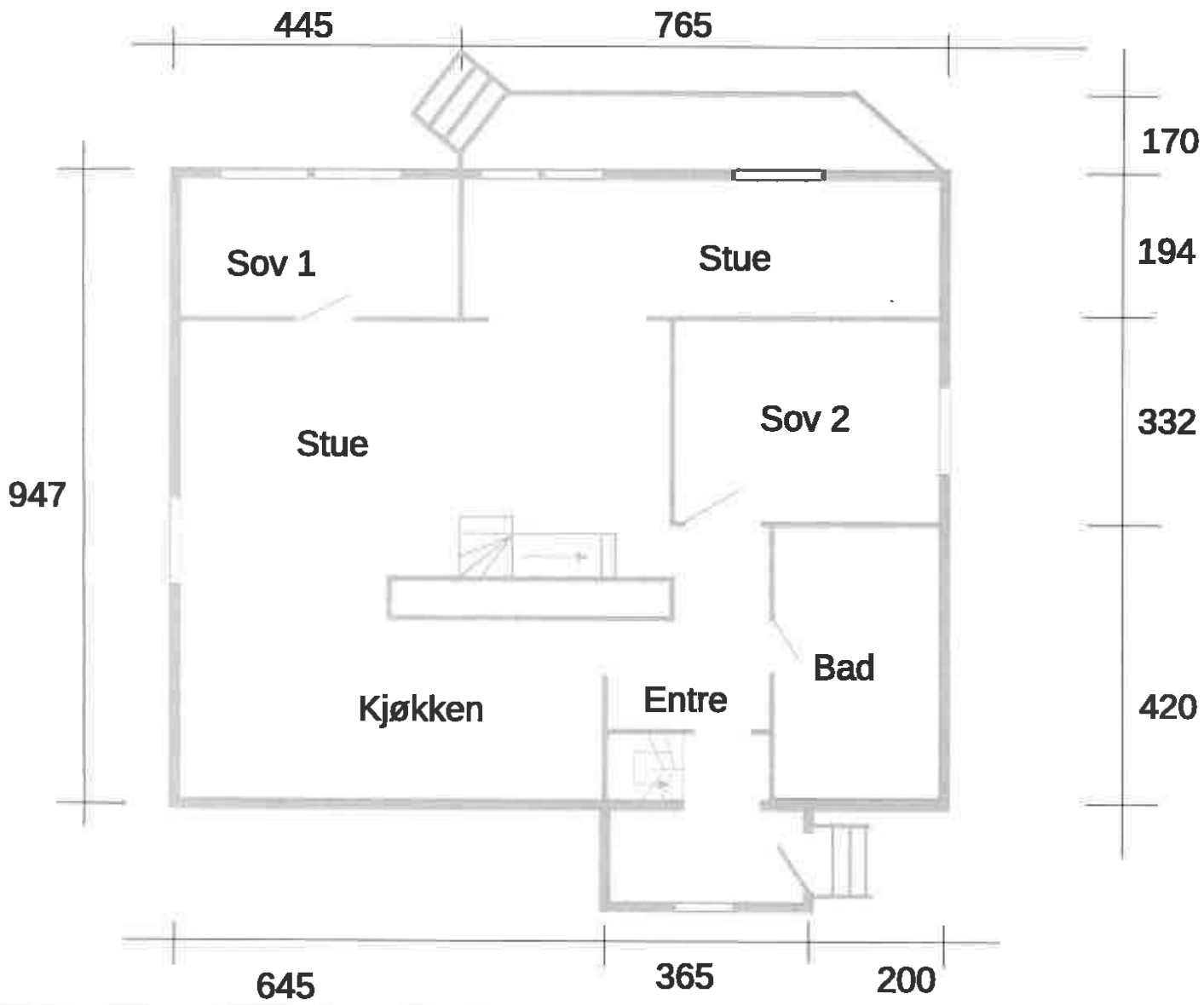


A.J.Horgens vei 12
3055 Krokstadelva

Gnr 37, Bnr 282

Ny fasade øst

04.09.2018



A.J.Horgens vei 12
3055 Krokstadelva

Gnr 37, Bnr 282

Nytt plan 1.etg

21.11.2018



FASADE MOT SYD



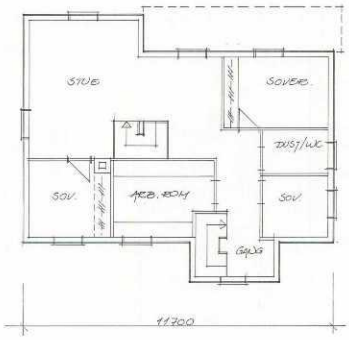
FASADE MOT ØST

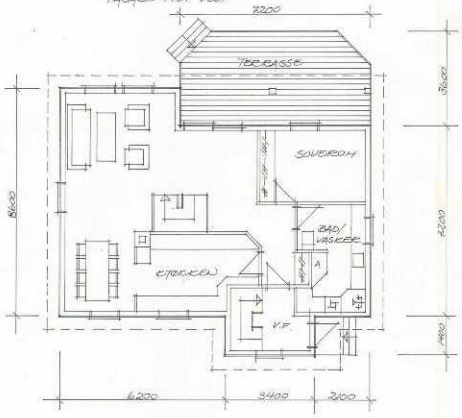


FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST





NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
RÅDMANNEN
Mottatt:
Sak nr: 98/03274
Godkjent: 13.07.98.

LINDA & JOSTEIN KRETZ, KROKELVA	DATO: 16.6.98
PLANER & FASADER	TEGN: Dm.
TILBYGG AV TERRASSE, SMÅ FASADE-ENDRINGER, SAMT TILPASNING TIL ENEBOLIG, FRA ERSTATNINGS-BOLIG	MÅL: 1:100

Tak over terasse gjøres om til balkong

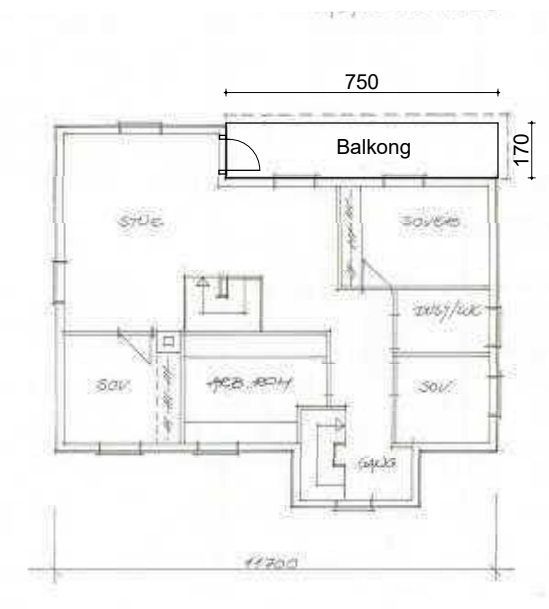


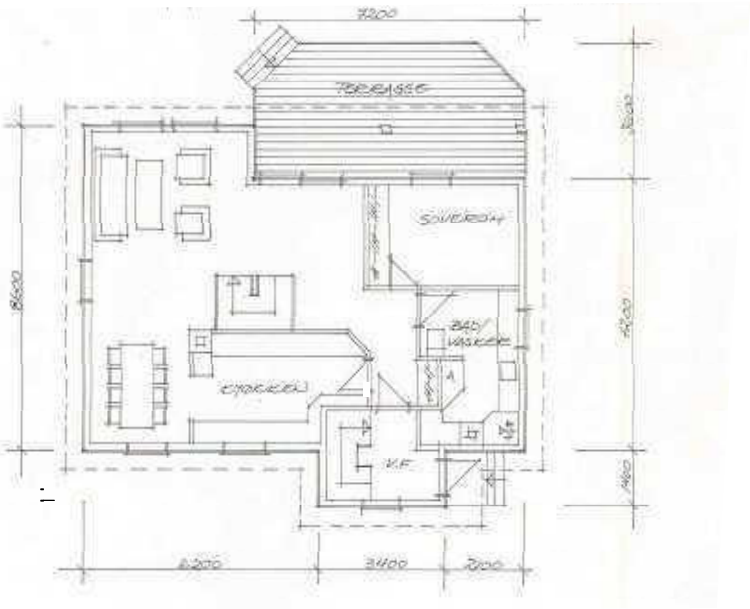






Prosjekt	Balkong		
Address GID	A J Horgens vei 12 Krokstadelva Gnr. 37 Bnr. 282		
Tegning gjelder	Fasade endringer	Status	Arbeidstegninger
Rev. dato og nr.	23.05.2017	Målestok	1:100
MNAL Arkitekt	Lauritz L. mb: 45804123 www.proarkitekt.no		





Prosjekt	**Balkong**		
Address GID	**A J Horgens vei 12 Krokstadelva** **Gnr. 37 Bnr. 282**		
Tegning gjelder	**Plan 1 Etg. og 2 Etg.**	Status	**Arbeidstegninger**
Rev. dato og nr.	**23.05.2017**	Målestok	**1:100**
MNAL Arkitekt	Lauritz L. mb: 45804123 www.proarkitekt.no		

Utskriftsdato: 03.08.2026

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	237	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	A J Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 145,11 kr
Vann	6 080,99 kr
Sum	**16 226,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	15%	51 m3	35.02	1/1	0 %	1 786,01 kr	1 786,01 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	364,73 kr
Målt avløp	15%	51 m3	58.45	1/1	0 %	2 980,77 kr	2 980,77 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	591,49 kr
					Sum	**7 635,45 kr**	**5 723,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

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.**	237	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	A J Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
07795103	119	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	154

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

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**237**	**282**	**0**	**2**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.07.2017	Nei	Nei			92/184	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			237/282	0
					237/282/0/1	0
					237/282/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			237/282/0/2	0
					237/282/0/1	0
					237/282	0
Seksjonering	05.07.2017	05.07.2017	2017/2484		237/282	0
					237/282/0/2	0
					237/282/0/1	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193189431	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	262	0	262

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
A J Horgens vei	12			Nord: 6625086 Øst: 556384 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Krokstadelva Grunnkrets 1102-Krokstadjordet-Løkka Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**237**	**282**	**0**	**0**	Grunneiendom	ORHEIM	Ja	591,8	592,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.10.1954	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6625080.79 Øst: 556383.84 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			237/282	0
					237/282/0/1	0
					237/282/0/2	0
Oppmålingsforretning	27.02.2020	04.03.2020	OPPM-20/00987		239/32	0
					239/18	0
					239/56	0

					237/158	0
					237/282	0
					237/559	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			237/282/0/2	0
					237/282/0/1	0
					237/282	0
Seksjonering	05.07.2017	05.07.2017	2017/2484		237/282	0
					237/282/0/2	0
					237/282/0/1	0
Annen forretningstype	31.05.2012	31.05.2012	2012/2526	Mottaker	238/258	40561.6
					239/48	0
					236/63	0
					237/134	0
					237/42	0
					237/117	0
					238/96	0
					236/162	0
					236/51	0
					238/37	0
					237/283	0
					237/576	0
					237/114	0
					237/109	0
					237/65	0
					237/231	0
					237/165	0
					236/60	0
					237/311	0
					237/133	0
					252/1	0
					236/91	0
					237/337	0

236/44	0
238/156	0
239/62	0
236/59	0
237/244	0
238/100	0
237/9	0
236/134	0
237/669	0
237/247	0
237/115	0
238/32	0
237/258	0
237/310	0
238/26	0
237/296	0
237/266	0
238/88	0
235/3	0
237/98	0
238/127	0
236/24	0
237/556	0
237/77	0
239/50	0
238/62	0
237/97	0
237/78	0
236/90	0
239/113	0
237/324	0
236/37	0

237/111	0
240/141	0
237/277	0
237/268	0
237/91	0
237/154	0
37/375	0
238/39	0
238/185	0
237/215	0
237/378	0
236/73	0
237/349	0
237/93	0
237/139	0
237/33	0
237/356	0
237/260	0
237/112	0
237/16	0
237/552	0
236/76	0
239/17	0
237/542	0
238/63	0
237/164	0
237/36	0
237/89	0
237/250	0
237/172	0
36/68	0
237/330	0

	237/273	0
	238/33	0
	237/361	0
	236/1	0
	237/128	0
	238/248	0
	237/118	0
	236/78	0
	237/565	0
	37/610	0
	237/568	0
	239/56	0
	237/38	0
	237/240	0
	237/135	0
	236/53	0
	237/116	0
	237/301	0
	36/46	0
	236/40	0
	238/43	0
	237/354	0
	237/62	0
	237/68	0
	237/137	0
	237/138	0
	237/298	0
	237/7	0
	237/69	0
	237/125	0
	237/220	0
	237/54	0

238/36	0
237/303	0
237/302	0
0/0	0
237/557	0
237/219	0
237/346	0
237/239	0
238/250	0
237/318	0
236/72	0
239/74	0
237/243	0
237/204	0
237/103	0
237/295	0
237/531	0
237/169	0
238/97	0
237/176	0
240/395	0
37/608	0
237/282	0
236/23	0
236/178	0
237/333	0
239/16	0
237/67	0
37/612	0
237/105	0
237/142	0
238/161	0

237/31	0
234/13	0
236/71	0
37/82	0
237/275	0
239/65	0
237/259	0
238/76	0
237/160	0
237/261	0
236/55	0
237/221	0
238/23	0
236/49	0
239/20	0
237/267	0
237/59	0
37/615	0
238/48	0
236/48	0
37/609	0
237/104	0
237/119	0
237/222	0
237/253	0
235/2	0
237/350	0
237/11	0
237/189	0
237/10	0
236/110	0
237/279	0

237/626	0
237/564	0
238/165	0
237/76	0
237/335	0
236/137	0
236/109	0
237/29	0
237/94	0
237/192	0
237/314	0
238/25	0
236/12	0
237/294	0
237/570	0
239/29	0
237/141	0
238/247	0
237/263	0
237/323	0
237/357	0
237/106	0
237/355	0
237/304	0
237/482	0
237/85	0
236/66	0
236/99	0
237/50	0
237/257	0
237/248	0
237/55	0

37/611	0
238/34	0
237/178	0
238/2	0
237/75	0
237/287	0
237/207	0
37/616	0
37/613	0
238/27	0
237/146	0
238/218	0
236/182	0
239/28	0
237/262	0
238/256	0
236/179	0
238/45	0
237/64	0
239/49	0
237/534	0
237/334	0
237/124	0
237/18	0
235/7	0
237/541	0
237/132	0
237/347	0
237/274	0
237/66	0
238/187	0
237/270	0

237/617	0
237/193	0
237/58	0
236/94	0
237/278	0
237/212	0
236/95	0
238/152	0
238/35	0
237/209	0
237/201	0
237/205	0
37/614	0
37/496	0
237/290	0
238/61	0
237/101	0
237/545	0
235/4	0
239/33	0
236/19	0
237/83	0
237/3	0
237/87	0
235/1	0
236/43	0
237/53	0
236/169	0
237/20	0
237/670	0
236/183	0
237/187	0

					237/554	0
					237/99	0
					236/54	0
					237/190	0
					236/188	0
					236/32	0
					237/506	0
					236/146	0
					237/126	0
					236/31	0
					237/546	0
					237/136	0
					238/101	0
					237/180	0
					237/140	0
					236/111	0
					238/55	0
					36/45	0
					239/27	0
					237/331	0
Skylddeling	11.11.1954		851/53	Mottaker	237/282	593
				Avgiver	237/136	-593

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193189431	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	262	0	262

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
A J Horgens vei	12			Nord: 6625086 Øst: 556384 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Krokstadelva Grunnkrets 1102-Krokstadjordet-Løkka Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
U-Uoppgitt	M-Målebrevsnummer: 851/53 J-Journalnummer: 55773089	

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
591,8	Nord: 6625080,79011321 Øst: 556383,83999692 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**237**	**282**	**0**	**2**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	193189431	0	Tatt i bruk	Bolig	262	140	0	262

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625086 Øst: 556384 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		17.04.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	131	3	Kjøkken	1	1	A J Horgens vei 12	237	282	0	2

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	131	0	131

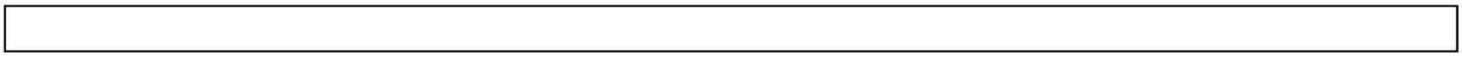
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	131	0	131

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**237**	**282**	**0**	**2**	A J Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA

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)	591.81m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1552.53m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	591.81m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

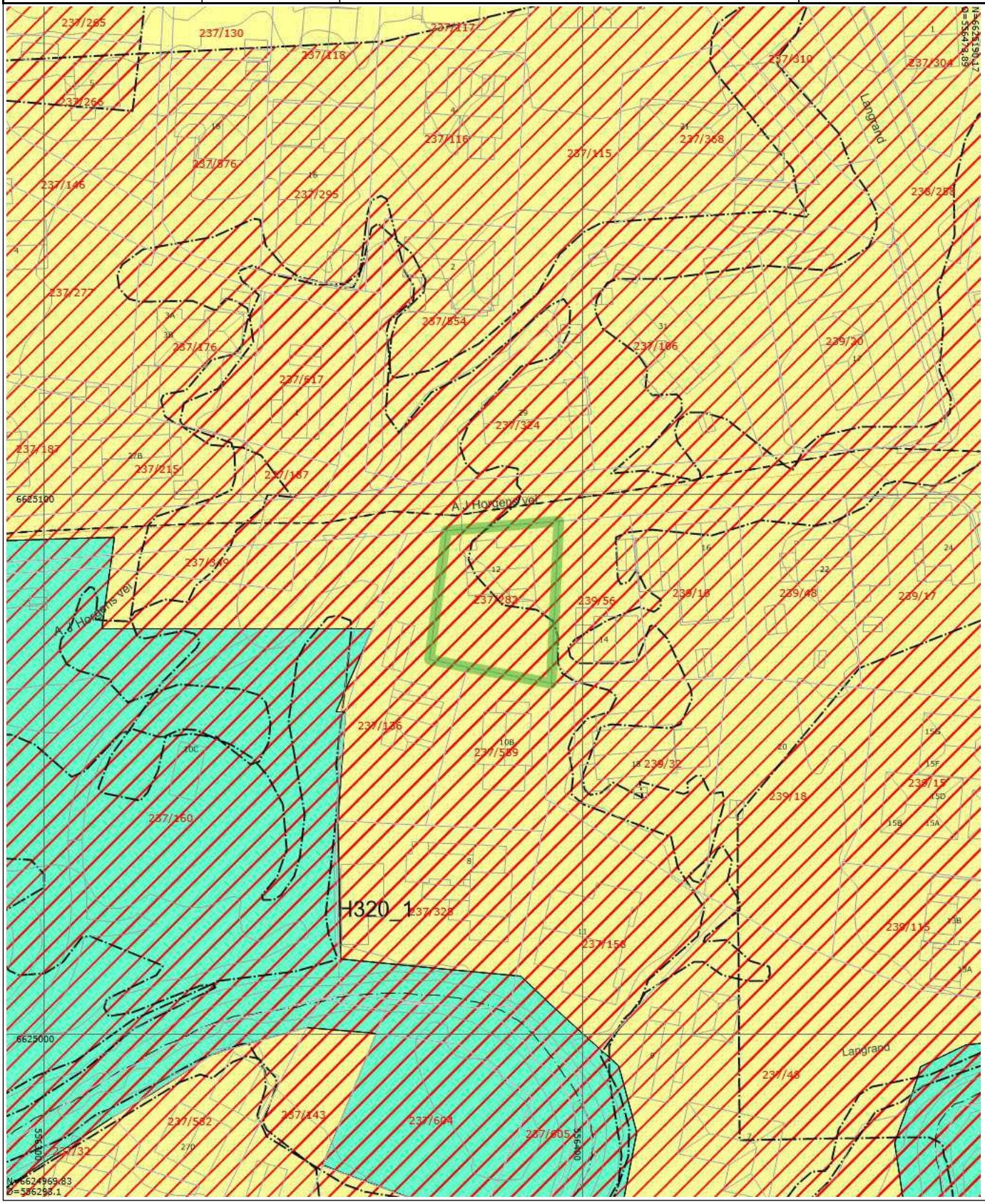
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	A J Horgens vei 12 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	Midtlinje vassdrag	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	A J Horgens vei 12 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

enova

Energiattest



Adresse **A J Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326927**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193189431**
Gårdsnummer **237**	Bruksnummer **282**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **276,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **287,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 703 kWh**

A J Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

A J Horgens vei 12, 3055 KROKSTADELVA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:
A J Horgens vei 12, 3055 Krokstadelva
Gnr. 237, Bnr. 282, Snr. 2, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260246

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@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.
