PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

BRUDEBERGET 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

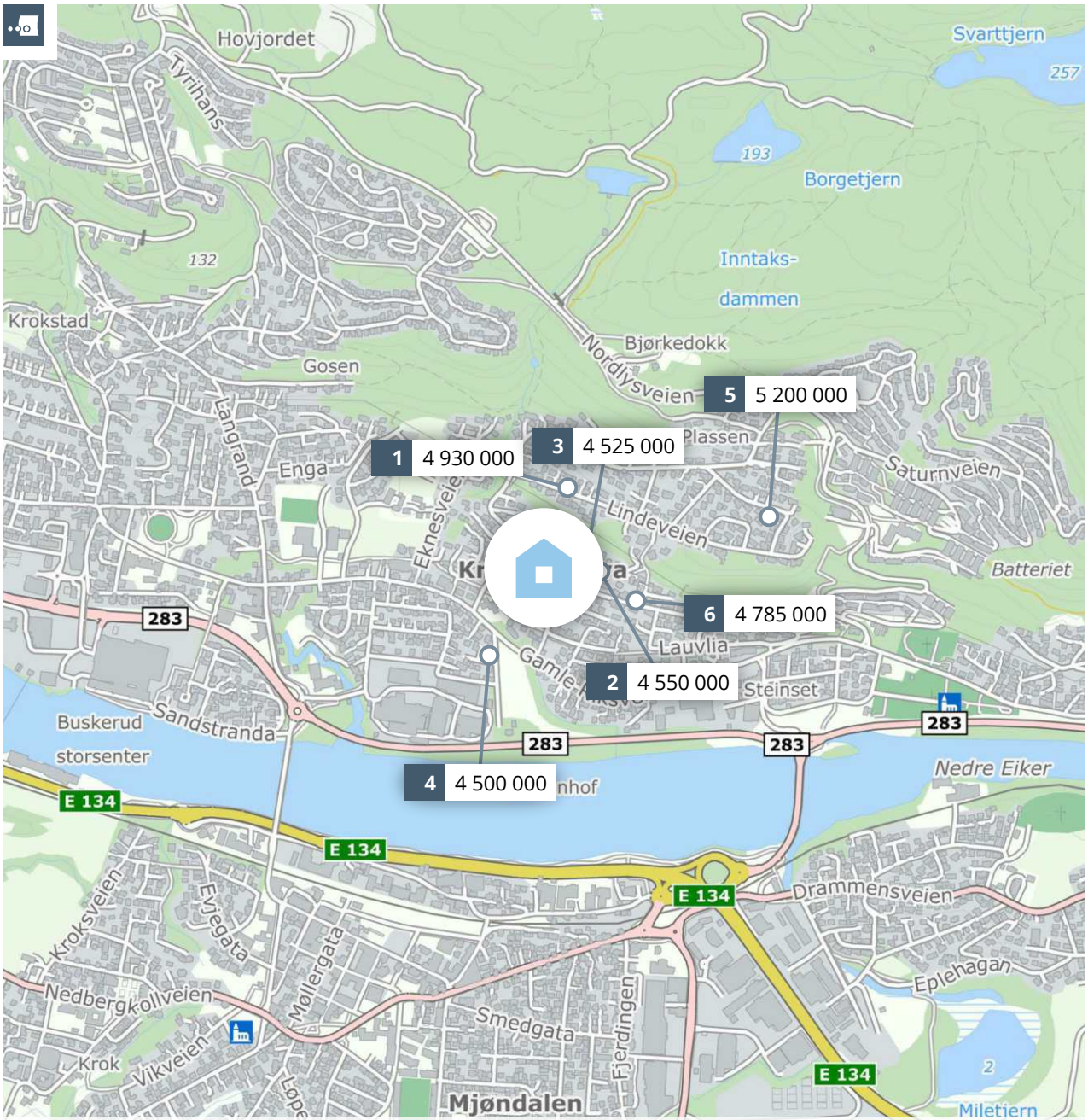
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRUDEBERGET 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 19.12.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Brudeberget 3, 3055 KROKSTADELVA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 241 BNR 290 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS PRESTBRÅTEN-NEDRE EIKER KIRKE

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	24 870
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m²	24 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					1 060 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lindeveien 13				03.11.2025	4 950 000	**4 930 000**	0	4 930 000	**36 250**
	136 m²	1972	494 m²	4 sov						
2	Bakkeveien 16				11.07.2025	4 490 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**19 362**
	235 m²	1960	669 m²	3 sov						
3	Bakkeveien 12 B				13.05.2024	4 600 000	**4 525 000**	0	4 525 000	**29 383**
	154 m²	1945	497 m²	3 sov						
4	Prestealleen 4				05.07.2024	4 990 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**34 884**
	129 m²	1933	1 138 m²	4 sov						
5	Prestebråtveien 76				04.07.2024	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**21 849**
	238 m²	1969	745 m²	4 sov						
6	Brudeberget 19				13.06.2024	4 800 000	**4 785 000**	0	4 785 000	**27 500**
	174 m²	1952	1 163 m²	4 sov						

Eneboligen ligger i et rolig og barnevennlig område med nærhet til natur og gode solforhold. Området kombinerer grønne omgivelser med enkel tilgang til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Boligen har et bruksareal på 193 kvm, fordelt over to etasjer pluss kjeller, med en funksjonell planløsning som gir god balanse mellom fellesarealer og private rom. Hovedetasjen byr på lyse oppholdsrom med store vindusflater, vedovn i stuen og et praktisk kjøkken med gode arbeidsflater. I andre etasje er det tre soverom med godt lysinnslipp. Kjelleren gir gode lagringsmuligheter samt integrert garasje.

Uteområdet består av en pent opparbeidet hage, romslig terrasse med fjellutsikt og en platting ved inngangspartiet. Beliggenheten gir nærhet til flotte turområder, kollektivtransport og lokale servicetilbud.

Dette er en funksjonell og trivelig bolig i naturskjønne omgivelser, med gode solforhold og veltilrettelagte ute- og innearealer.

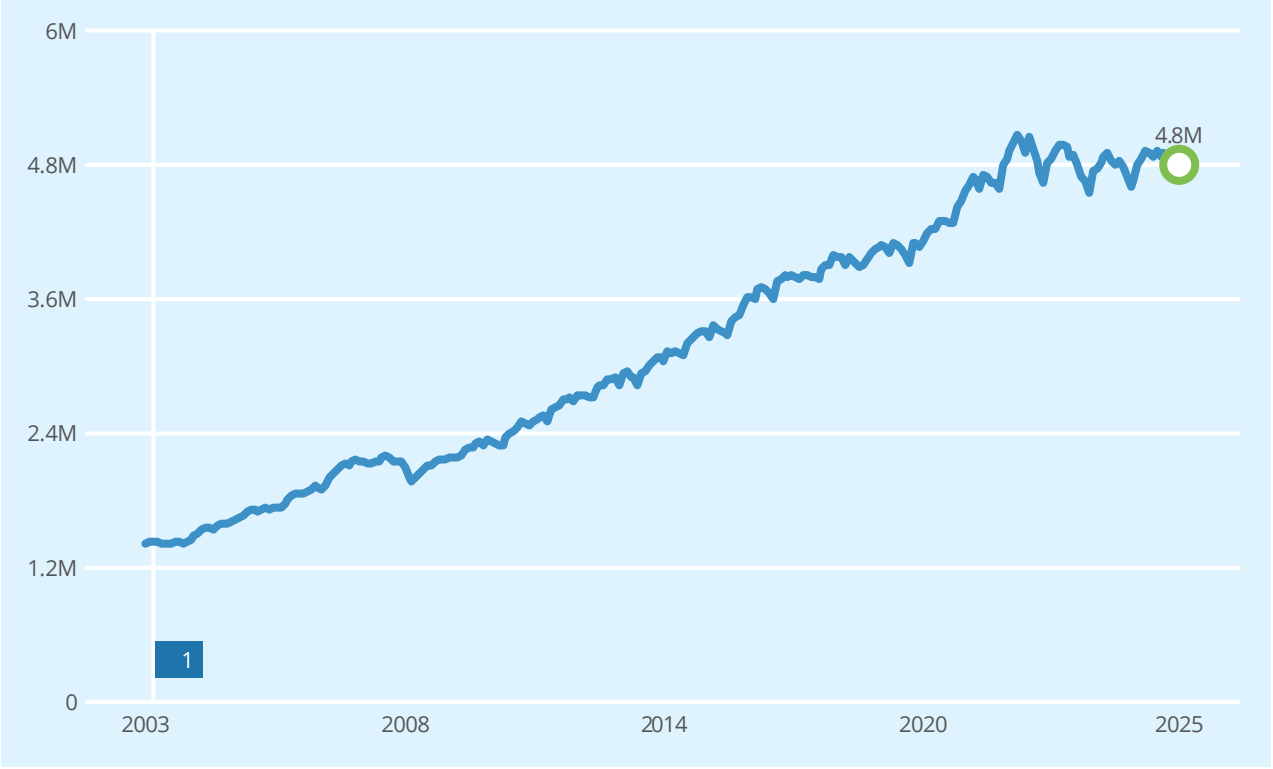
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2021		17.06.2021	-	1 785 000	-	1 785 000	2
20.12.2010		20.12.2010	-	13 320	-	13 320	3

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

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i PRESTBRÅTEN-NEDRE EIKER KIRKE grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

5.2M
4 968 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Eneboliger solgt i PRESTBRÅTEN-NEDRE EIKER KIRKE grunnkrets siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

5.2M
5.1M
4 974 000 Prisantydning i snitt
4 890 000 Salgspris i snitt
4.8M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 870 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd
30 819 PRESTBRÅTEN-NEDRE EIKER KIRKE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

24 870 Brudeberget 3 Totalpris 4 800 000

FAGTAKST AS

Brudeberget 3, 3055 KROKSTADELVA

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1953

BRA: 193 m²

BRA-i: 169 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	20	0	1

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler 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.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.12.2025

Rapportdato
16.12.2025

Hjemmelshavere

Navn
Jan Tore Eriksen (død)

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

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

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. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående 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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	61	41	20	0	0
1. etasje	85	81	4	0	30
2. etasje	47	47	0	0	0
Totalt m2	**193**	**169**	**24**	**0**	**30**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
Kjeller	0	41	41
1. etasje	81	4	85
2. etasje	47	0	47
Totalt m2	**128**	**45**	**173**

Kjeller - Beskrivelse sekundærrom

Bod x 2
Teknisk rom

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Fordelergang

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Utvendig bod

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Fordelergang
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- WC

Beskrivelse av rom

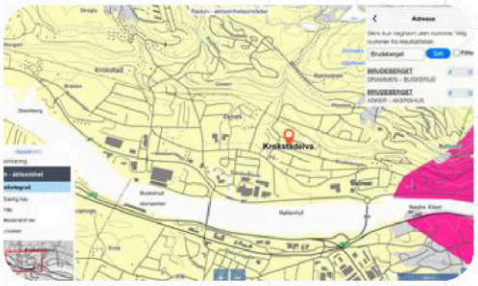
Byggemåte:

- - Grunnforhold i området har stedsvis fjell og stein/sand.
- - Grunnmur oppført i siporex.
- - Yttervegger oppført med siporex. Tilbygg oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av siporex-dekke.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.

- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Radon



Har boligen radonsperre?	**Nei**

Radonaktsomhet	**TG-2**

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 ... verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/underetasje, Plate på mark**

Hovedbygning oppført med grunnmur av siporex.
Tilbygg oppført med plate mark.

Type byggegrunn	**Byggegrunn av løsmasse**

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

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnmur oppført i siporex.
Grunnmur ble behandlet i 2016/2017 (mur/puss).
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.3 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare TG-1

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

6.4 Drenering



Har boligen synlig drenering?	**Ja**
Er drenering skiftet siden byggeår?	**Ukjent**
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	**Nei**
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Nei**



Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med stedsvis synlig drenering.
Drenering er fra opprinnelig byggeår.
Overflatevann/nedløp er ført ned til drensrør.
Bygget vurderes ikke være utsatt for overflatevann.

TG2 settes da kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid i sammenheng med påviste fuktverdier.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om utskiftning av drenering.

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Kjeller er en grovkjeller benyttet til bod, tank og teknisk rom.	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Nei**

Er det symptomer på fuktskade?	**Nei**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Nei**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Rom under kjeller er en grovkjeller med åpne vegger.
Det registreres noe saltutslag og forhøyede fuktverdier ved bruk av protimeter.

TG2 settes med bakgrunn i påviste forhold fuktverdier.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Påvist fuktinntrenging og saltutslag i vegger tyder på at konstruksjonen påvirkes av fukt fra terreng. Dette kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling, forringet innemiljø, samt økt risiko for muggvekst dersom rommet tas i bruk til annet enn grov lagring. Ved fortsatt fuktpåvirkning kan korrosjon i armering og skader i murverk oppstå over tid.
Det er usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikring og levetid. Konstruksjonstypen har potensielle svakheter, selv om det ikke er observerte skader.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	**Platting, Terrasse**

Det er etablert en terrasse på 23m2 på fremsiden av boligen.
Det er etablert en platting ved inngang på 7m2.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Platting ved inngangsparti fra 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er det krav til rekkverk?	**Ja**
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Ja**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse **TG-2**

Det er etablert en platting på 7m2.
Plattingen er oppført i 2025.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

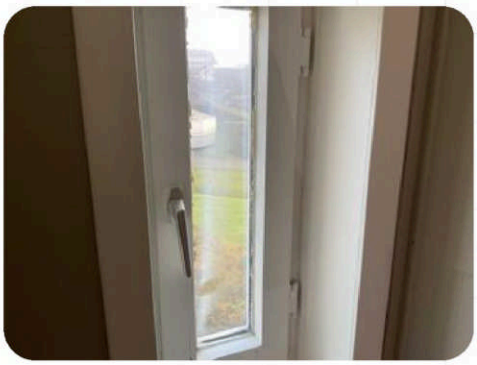
Det er etablert en terrasse på 23m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 91cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Deler av terrassen har underliggende tettesjikt over garasje. Denne er ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet vanskelig tilgang.

TG2 settes med bakgrunn i noe slitasje på rekkverk/alder samt usikkerhet rundt tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende tilgang og ukjent alder på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader ii underliggende konstruksjon. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått.

6.7 Vinduer, ytterdør og balkongdør



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

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

Vinduer er hovedsaklig skiftet i 1989.
Tilbygg med datostempling 2003.
Vindu i trapp med koblet glass trolig fra byggeår.
Balkongdør med datostempling 2010 samt vindu i bod fra 2005.

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

Oppsummering av vinduer/ytterdører TG-2

Vinduer er hovedsaklig skiftet i 1989.
Tilbygg med datostempling 2003.
Vindu i trapp med koblet glass trolig fra byggeår.
Balkongdør med datostempling 2010 samt vindu i bod fra 2005.

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

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

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

6.8 Yttervegger



Type fasade **Murpuss, Liggende kledning**

Beskrivelse

Yttervegger på hovedbygning oppført med siporex.
Tilbygg oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Fasader er overflatebehandlet (pusset/malt i 2016)	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ja**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger TG-1

Hovedbygning oppført med yttervegger av pusset siporex.
Tilbygg er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er sist overflatebehandlet i 2016
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det registreres bruk av musesperre der dette visuelt er kontrollert.

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.

6.9 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Taket er oppført med saltak-konstruksjon.	
Inspisert fra	**Fra bakken**

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

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

6.10 Taktekking



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

Takfornying utført i 2025
Pipehatt/gjennomføringer skiftet rundt 2018.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taktekking har ukjent alder. Takfornying ble utført i 2025.
Pipe/luftehatt ble skiftet i 2018.
Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse.

6.11 Utstyr på tak

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

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

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

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

TG2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert snøfangere med avvik på personsikkerhet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

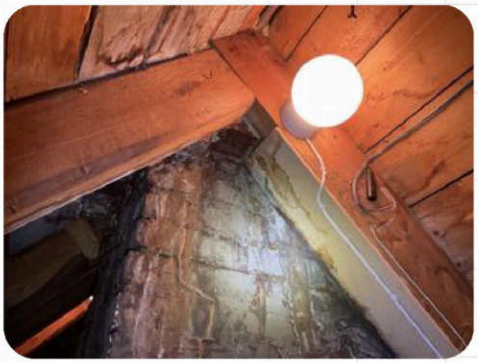
6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)



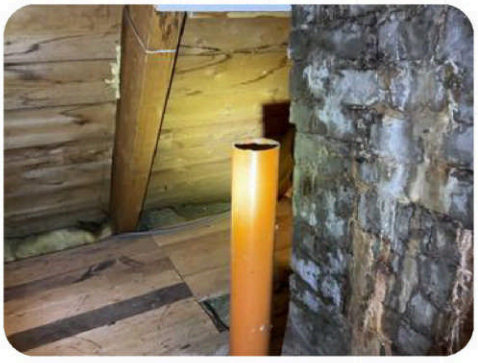
Type loft	**Kaldtloft**

Kaldloft med inspeksjon fra loftsluke.

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











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

Oppsummering av takkostruksjon/loft **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det registreres dårlig lufting av konstruksjonen.
(Sperrerkonstruksjon er isolert igjen)
Det registreres spor av museaktivitet.
Det registreres fuktmerker i undertak rundt gjennomføringer.
Dette stammer fra før pipehetter m.m ble skiftet.

TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering samt spor etter mus.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Dårlig ventilering på loft kan føre til fuktopphopning og kondens.

Anbefalte tiltak:
- Bedtre ventilering av konstruksjonen.
- Undersøke nærmere vedrørende mus (aktivt eller fra tidligere).

6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er skiftet rundt 2015.	

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2015.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Etasjeskille av siporexdekke og tre.	

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av betong/tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
28 mm høydeforskjell i stue.
22 kjøkken
20 mm høydeforskjell på soverom
25 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.15 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Stål, Tegl**

Teglsteinspipe med innvendig stålrør.

Er det montert ildsted?	**Ja**

Ildsted plassert i stue.

Type peis	**Peis**

Ildsted plassert i stue.

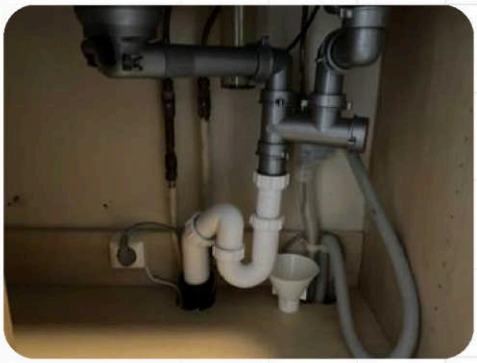
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted plassert i stue.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

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

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

6.16 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ukjent	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra rundt 2003/2004 i forbindelse med tilbygg.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2003/2004.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr/platetopp
Mellom over- og underskap er det fliser.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 10år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

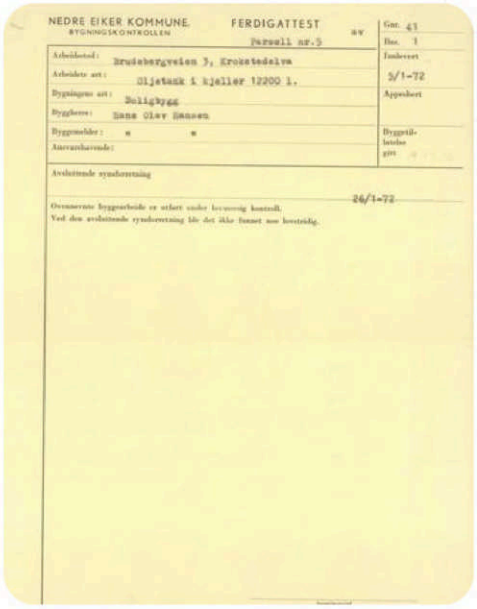
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.17 Lovlighet



NEDRE EIKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST

Parsell nr. 3

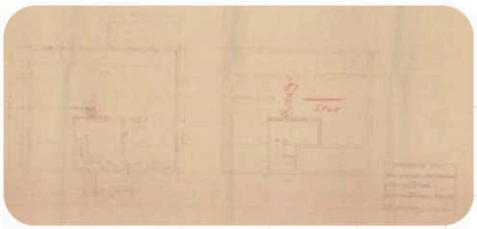
Gnr. 41
Bnr. 1
Innberett
5/1-72
Appebrett

Arbeidssted: Brudebergveien 3, Krokstadelva
Arbeidets art: Oljetank i kjeller 12200 l.
Bygningens art: Boligbygg
Byggherre: Hans Olav Hansen
Byggemester: " "
Ansvarshavende:

Byggetillatelse gitt

Avsluttende synsforretning
26/1-72

Overnevnte byggearbeide er utført under kommunal kontroll.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe kritikkverdig.



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

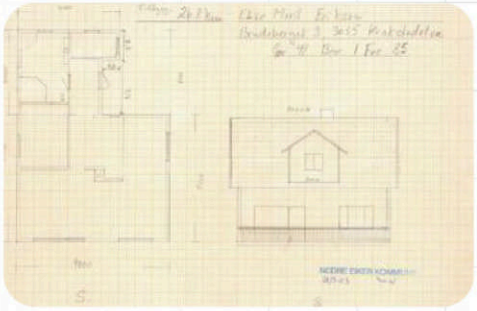
Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Det er dog innvendige endringer i 2.etg. Endringer er fra hoveddel - hoveddel og er ikke søknadspliktig.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Boligen har ingen ulovlige bruksendringer

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

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.



Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest fra opprinnelig byggeår fra hovedbygning.
Det er kun gitt rammetillatelse på tilbygg i 2003. Det foreligger derfor ikke ferdigattest på tilbygg.
Alle tiltak som er omsøkt etter 01.01.1998 skal ha ferdigattest/brukstillatelse. Ta kontakt med Drammen kommune for ytterliggere informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

-

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

-

6.18 Toalettrom (spesialrom)



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Type ventilasjon	**Naturlig avtrekk**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**



Er det innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet er oppført med belegg på gulv og malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk.
Rommet fremstår i sin helhet i normal stand.

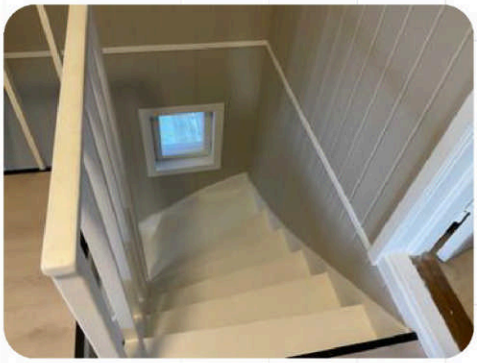
TG2 settes da rommet mangler tilluft og har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

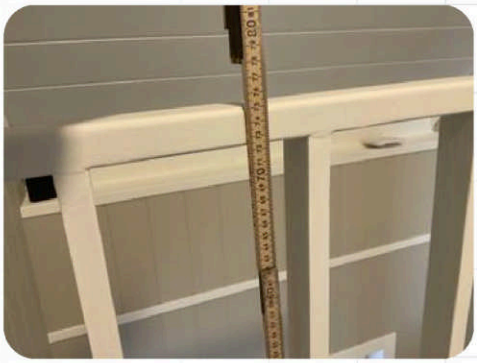
6.19 Trapp



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.
Det er ikke tilfredstillende høyde på rekkverk. (Under 90cm)
Det er for stor avstand mellom spiler. (Over 10cm)
Håndløper er etablert på 1 side og tilfredstiller ikke dagens forskrift.
Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, for store åpninger mellom spiler og for lavt rekkverk og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

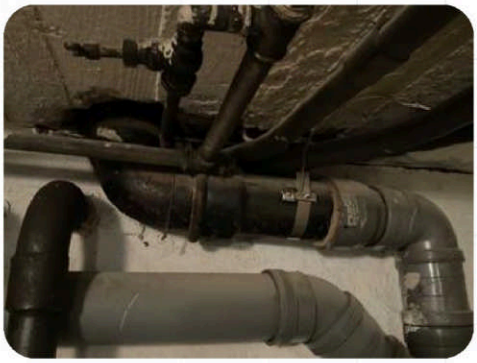
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider og for store åpninger mellom spiler samt for lavt rekkverk kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
- Det anbefales å øke rekkverkshøyde.
- Det anbefales å etablere håndløper på begge sider.

6.20 Avløpsrør





Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Avløpsrør er oppført med både plast og støpejern.

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

Deler av anlegget etablert/fornyet i forbindelse med tilbygg rundt 2003.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ja**
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**

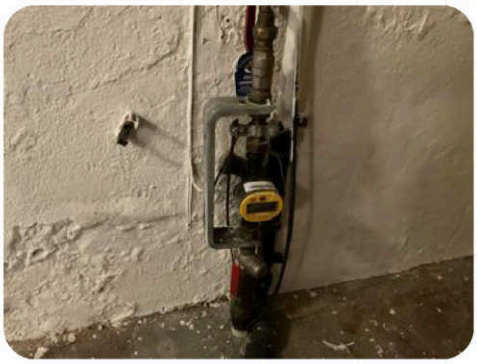
Avløpsrør er oppført i plast og støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe lokale utskiftninger i forbindelse med tilbygg i 2003.
Avløpsrør har dermed en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk ikke luftet over tak. Denne er avsluttet på loft..
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

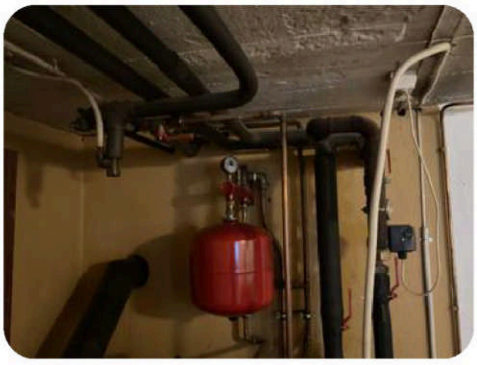
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer i tillegg til at kloak-lufting er avsluttet på loft.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
- Manglende lufting av kloakk over tak kan føre til undertrykk i avløpssystemet, som igjen kan tømme vannlåser og gi kloakklukt i boligen. Over tid kan det også medføre fukt- og hygieniske problemer.

6.21 Vannledninger





Type anlegg	**Kobber, Plast**

Utvendig ledningsnett av plast.
Innvendig av kobber.

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

Utvendig ledningsnett er skiftet. Ukjent alder.
Vannrør på tilbygg fra rundt 2003.

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er oppført med plast og kobber.
Plast rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
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.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

6.22 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**
Store deler av bygget er skiftet i 2025 av Viking EL AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
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 TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid. Noe eldre anlegg.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider av Viking EL AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget.
Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

6.23 Varmesentral



Type anlegg	**Fyrkjele, Oljefyr**
-	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Ja**
Oljetank plassering	**Eget tankrom**
Er det pålegg om sanering?	**Nei**
Har oljetank lekkasjesikring?	**Ukjent**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av varmesentral	TG-2

Boligen er tilknyttet et eldre oljefyringsanlegg for oppvarming, bestående av både en oljetank som er plassert i kjeller og en innvendig oljekjel med brenner. Oljetanken er benyttet til lagring av fyringsolje, som via rørføring er ført frem til oljekjelen. Oljekjelen er plassert i teknisk rom og er av tradisjonell type, hvor brensel forbrennes i en brenner for oppvarming av vann i et vannbårent varmeanlegg. Det opplyses at anlegget er omgjort til bruk av bioolje. Det oppvarmede vannet distribueres videre til byggets varmesystem, eksempelvis radiatorer og eventuelt varmtvannsproduksjon. Det er i tillegg utført service på anlegget i 2019, samt at det ble utført tilsyn og etablert ekspansjonskar i 2025.
Anlegget er utstyrt med ekspansjonstank, sirkulasjonspumpe og nødvendige sikkerhetskomponenter. Anleggets alder og tekniske tilstand er ikke nærmere dokumentert. Oljetanker innebærer generelt økt risiko for korrosjon, lekkasje og forurensning dersom de ikke er forskriftsmessig kontrollert eller sanert. Forholdet bør påregnes å kunne medføre behov for ytterligere undersøkelser, eventuelt sanering og/eller utskifting, og kjøper bør være oppmerksom på mulig ansvar knyttet til eldre oljetanker.

TG2 settes med bakgrunn i alder samt risiko.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre oljefyringsanlegg med oljetank kan innebære risiko for lekkasje og forurensning dersom tanken ikke er forskriftsmessig kontrollert eller sanert. Dette kan medføre behov for ytterligere undersøkelser, sanering og eventuelle kostnader for ny eier.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Mekanisk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**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 i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.25 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

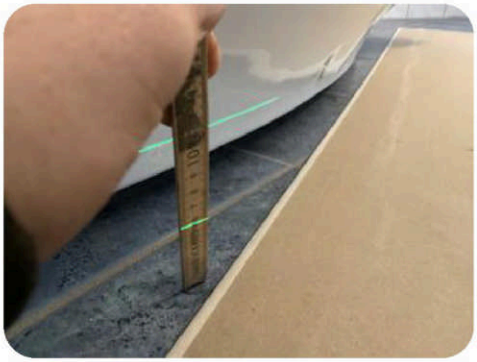
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet opplyses være fra rundt 2003/2004.

Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

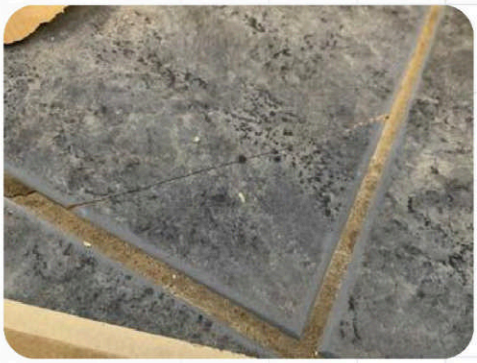
6.26 Overflater







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





Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det registreres dog sprekker i enkelte gulvfliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 4-6år.

TG2 settes med bakgrunn i fallforhold og påviste sprekker.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.27 Membran/tettesjikt





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

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

Sluk er av type plast.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig tettesjsikt rundt rørgjennomføring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 4-6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes med bakgrunn i alder samt ikke synlig tettresjikt rundt gjennomføring.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.28 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjhjørne
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne
- Badekar

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

6.29 Ventilasjon





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

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir. Fungerer som tiltenkt,

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.30 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3.
Bosch Inspeksjonskamera

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

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

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.31 Overflater

Gulv, vegg og tak

1.etg

Gulv:Flis på bad. Laminat i entre og kjøkken. Øvrige rom parkett.
Vegg:Flis på bad. Strietapet på kjøkken. Øvrige rom Mdf plater.
Tak: Trepanel i entre og bad. Øvrige rom takess

2.etg
Gulv:Belegg på bad. Øvrige rom laminat
Vegg:Trepanel på soverom.Belegg på bad. Øvrige rom Mdf plater
Tak:Trepanel i fordelergang og et soverom. Øvrige rom malt gips.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Store deler av overflater pussett opp i 2025.
Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det gjøres allikevel oppmerksom på at det påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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

6.32 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

Varmekabler bad
Ildsted stue
Øvrig via radiatorer

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-2

Radon

Oppsummering

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 ... verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med stedsvis synlig drenering.
Drenering er fra opprinnelig byggeår.
Overflatevann/nedløp er ført ned til drensrør.
Bygget vurderes ikke være utsatt for overflatevann.

TG2 settes da kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid i sammenheng med påviste fuktverdier.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om utskiftning av drenering.

Rom under terreng

TG-2

Rom under terreng

Oppsummering

Rom under kjeller er en grovkjeller med åpne vegger.
Det registreres noe saltutslag og forhøyede fuktverdier ved bruk av protimeter.

TG2 settes med bakgrunn i påviste forhold fuktverdier.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Påvist fuktinntrenging og saltutslag i vegger tyder på at konstruksjonen påvirkes av fukt fra terreng. Dette kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling, forringet innemiljø, samt økt risiko for muggvekst dersom rommet tas i bruk til annet enn grov lagring. Ved fortsatt fuktpåvirkning kan korrosjon i armering og skader i murverk oppstå over tid.
Det er usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikring og levetid. Konstruksjonstypen har potensielle svakheter, selv om det ikke er observerte skader.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en platting på 7m2.
Plattingen er oppført i 2025.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er etablert en terrasse på 23m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 91cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Deler av terrassen har underliggende tettesjikt over garasje. Denne er ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet vanskelig tilgang.

TG2 settes med bakgrunn i noe slitasje på rekkverk/alder samt usikkerhet rundt tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende tilgang og ukjent alder på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader ii underliggende konstruksjon. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer er hovedsaklig skiftet i 1989.
Tilbygg med datostempling 2003.

Vindu i trapp med koblet glass trolig fra byggeår.
Balkongdør med datostempling 2010 samt vindu i bod fra 2005.

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

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

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

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taktekking har ukjent alder. Takfornying ble utført i 2025. Pipe/luftehatt ble skiftet i 2018.
Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse.

TG-2

Utstyr på tak

Oppsummering

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

TG2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert snøfangere med avvik på personsikkerhet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det registreres dårlig lufting av konstruksjonen. (Sperrerkonstruksjon er isolert igjen)
Det registreres spor av museaktivitet.
Det registreres fuktmerker i undertak rundt gjennomføringer. Dette stammer fra før pipehetter m.m ble skiftet.

TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering samt spor etter mus.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Dårlig ventilering på loft kan føre til fuktopphopning og kondens.

Anbefalte tiltak:
- Bedtre ventilering av konstruksjonen.
- Undersøke nærmere vedrørende mus (aktivt eller fra tidligere).

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong/tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
28 mm høydeforskjell i stue.
22 kjøkken
20 mm høydeforskjell på soverom
25 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2003/2004.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr/platetopp
Mellom over- og underskap er det fliser.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 10år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med belegg på gulv og malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk.
Rommet fremstår i sin helhet i normal stand.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er ikke tilfredstillende høyde på rekkverk. (Under 90cm)
Det er for stor avstand mellom spiler. (Over 10cm)
Håndløper er etablert på 1 side og tilfredstiller ikke dagens forskrift.
Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, for store åpninger mellom spiler og for lavt rekkverk og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider og for store åpninger mellom spiler samt for lavt rekkverk kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
- Det anbefales å øke rekkverkshøyde.
- Det anbefales å etablere håndløper på begge sider.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid. Noe eldre anlegg.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider av Viking EL AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med

en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget.
Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast og støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe lokale utskiftninger i forbindelse med tilbygg i 2003.
Avløpsrør har dermed en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk ikke luftet over tak. Denne er avsluttet på loft..
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer i tillegg til at kloak-lufting er avsluttet på loft.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
- Manglende lufting av kloakk over tak kan føre til undertrykk i avløpssystemet, som igjen kan tømme vannlåser og gi kloakklukt i boligen. Over tid kan det også medføre fukt- og hygieniske problemer.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med plast og kobber.
Plast rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
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.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Boligen er tilknyttet et eldre oljefyringsanlegg for oppvarming, bestående av både en oljetank som er plassert i kjeller og en innvendig oljekjel med brenner. Oljetanken er benyttet til lagring av fyringsolje, som via rørføring er ført frem til oljekjelen. Oljekjelen er plassert i teknisk rom og er av tradisjonell type, hvor brensel forbrennes i en brenner for oppvarming av vann i et vannbårent varmeanlegg. Det opplyses at anlegget er omgjort til bruk av bioolje. Det oppvarmede vannet distribueres videre til byggets varmesystem, eksempelvis radiatorer og eventuelt varmtvannsproduksjon. Det er i tillegg utført service på anlegget i 2019, samt at det ble utført tilsyn og etablert ekspansjonskar i 2025.
Anlegget er utstyrt med ekspansjonstank, sirkulasjonspumpe og nødvendige sikkerhetskomponenter. Anleggets alder og tekniske tilstand er ikke nærmere dokumentert. Oljetanker innebærer generelt økt risiko for korrosjon, lekkasje og forurensning dersom de ikke er forskriftsmessig kontrollert eller sanert. Forholdet bør påregnes å kunne medføre behov for ytterligere undersøkelser, eventuelt sanering og/eller utskifting, og kjøper bør være oppmerksom på mulig ansvar knyttet til eldre oljetanker.

TG2 settes med bakgrunn i alder samt risiko.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre oljefyringsanlegg med oljetank kan innebære risiko for lekkasje og forurensning dersom tanken ikke er forskriftsmessig kontrollert eller sanert. Dette kan medføre behov for ytterligere undersøkelser, sanering og eventuelle kostnader for ny eier.

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 i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det registreres dog sprekker i enkelte gulvfliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 4-6år.

TG2 settes med bakgrunn i fallforhold og påviste sprekker.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plast.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig tettesjsikt rundt rørgjennomføring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 4-6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes med bakgrunn i alder samt ikke synlig tettresjikt rundt gjennomføring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.
Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir. Fungerer som tiltenkt,

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251151

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Irene Trollsås	Ann Therese Normann Eriksen

Gateadresse
Brudeberget 3

Poststed	Postnr
KROKSTADELVA	3055

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jan Tore Eriksen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251151

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: OK varmeteknikk gjorde om oljefyringssystemet til biobrensel ihht nytt regelverk i 2018. Service gjennomført i 2019 og 2020 Ansvarlig teknikker arbeider nå i GK rør, og har gjennomføre service og bytte av ekspansjonstank i november 2025

Arbeid utført av: OK varmeteknikk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Visuel kontroll og start av anlegget gjennomført 28.10.25. Avdekket behov for å bytte ekspansjonstank, dette ble gjennomført november 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fikset hele fasaden.

Arbeid utført av: Eiker mur og bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251151

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251151

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251151

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Irene Trollsås	8525f916fd6ded61c98029 1b4b0ab98dae4bd820	11.12.2025 16:29:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Therese Eriksen	76298c997ecf58348de97 853cd81ebabdcf678d7	15.12.2025 08:51:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251151

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

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

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

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**241**	**290**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	193202349	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625021 Øst: 557239 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
H0101	Bolig	0	0		0	0	Brudeberget 3	241	290	0	0

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

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	193202349	1	Rammetillatelse	Bolig	27	0	0	27

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.03.2003	21.03.2003	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Brudeberget 3	241	290	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	24	0	24

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	3	0	3

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 241	Bnr: 290	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Brudeberget 3				
Referanse: 83251151				
Avtalenummer: 1133418				
Dato: 05.11.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,930				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 37				
Type renovasjonsordning: standard				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.05.11.2025. Faktura for 2. halvår 2025 er betalt. Ble betalt forsinket, så derfor 37 kroner skyldig i renter.

Utskriftsdato: 28.10.2025

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brudeberget 3, 3055 KROKSTADELVA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
12108458	633	12.03.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	39	12.03.2025
08022943	16	09.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	39	-

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.10.2025

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brudeberget 3, 3055 KROKSTADELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 481,80 kr
Vann	2 151,38 kr
Sum	**5 633,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Målt vann	15%	5.5 m3	31.41	1/1	0 %	172,73 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Målt avløp	15%	5.5 m3	52.65	1/1	0 %	289,56 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**3 042,89 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	241	290	0	0

Adresse:	Brudeberget 3, 3055 Krokstadelva

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	01.10.2018	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	15.08.2019	
Merknader til feiingen:	Nei	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?	X	
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr. 578,- Faktura vedlagt	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 28.10.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Else Marit Eriksen
Brudeberget 3

3055 KROKSTADELVA

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
18/5451 - 2	M88	DRBRANNV/FEIER	01.10.2018

Brudeberget 3, 41/290, N.Eiker, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 01.10.18 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Else Marit Eriksen

For feiervesenet: Ronny Presberg

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

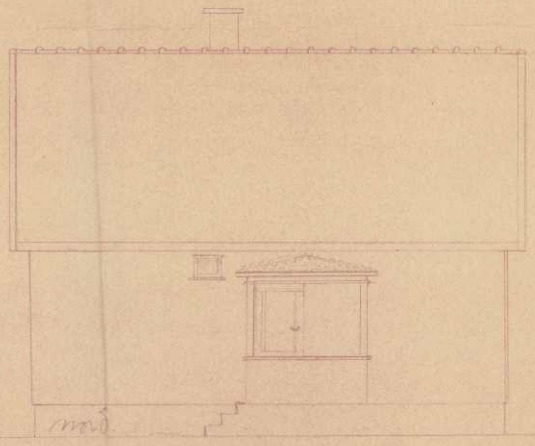
Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

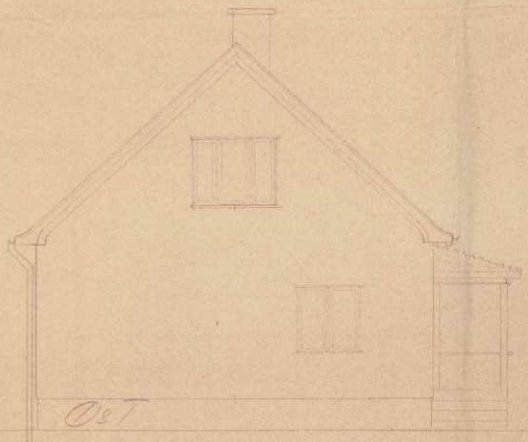
Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen

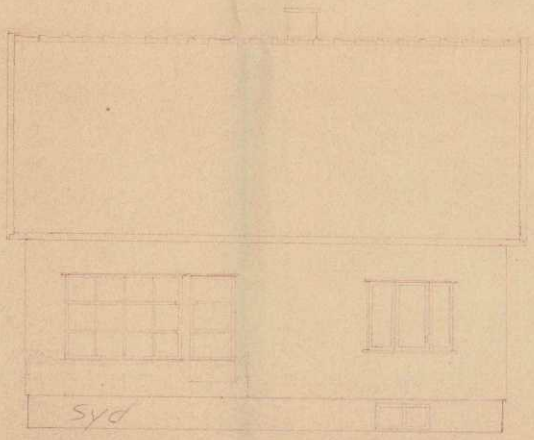
Ronny Presberg
feiersvenn
32 04 44 84





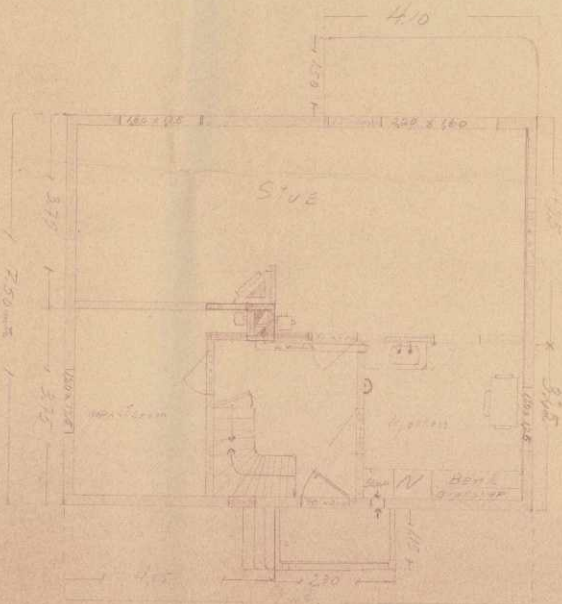
Ost

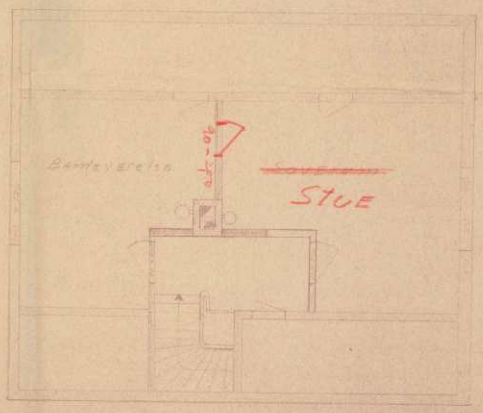
Einsolig für
Hans O. Hansen Rostock
Fassade mit Hand
Gavl mit Ost M/d 1:50



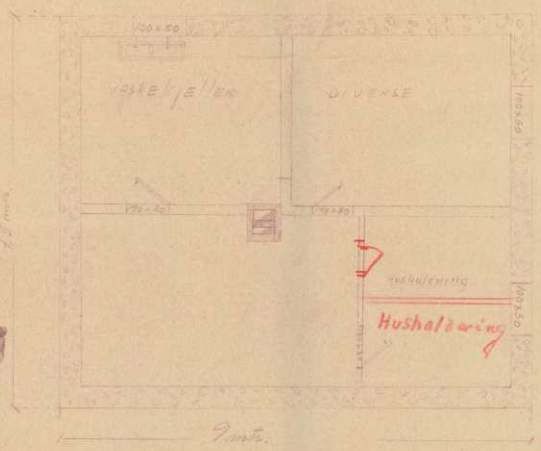


ENEBolig for	
Hans A. Hansen, Rørlegger	
Fasade Syd	1:50
Snitt mot Vest	—
O. Solberg Oslo	



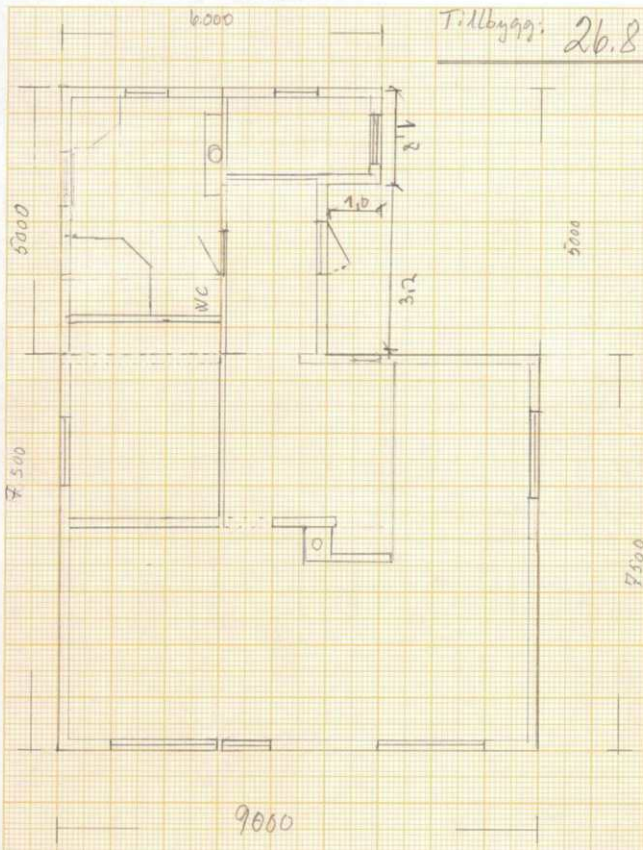


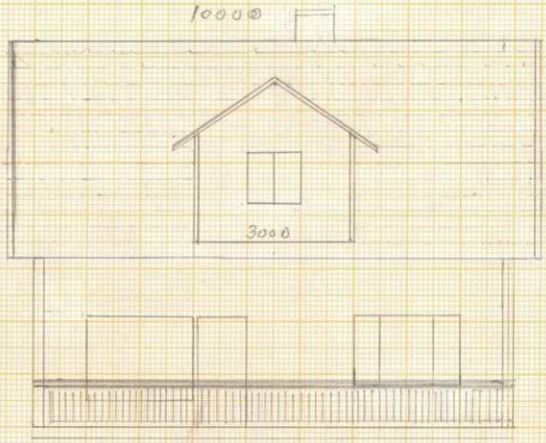
EIENDOM for
Hans O. Hansen Bøstadveien
plan av 1. etasje
plan av II etasje 1:100, 1:50
O. Solberg Oslo


100×50
VASKE/FELLER
DIVERSE
100×50
100×50
100×50

Tilbygg: 26.8 kvm

Else Marit Eriksen
Brudeberget 3, 3055 Krokstadelva
Gnr 41 Bnr 1 Fnr 85





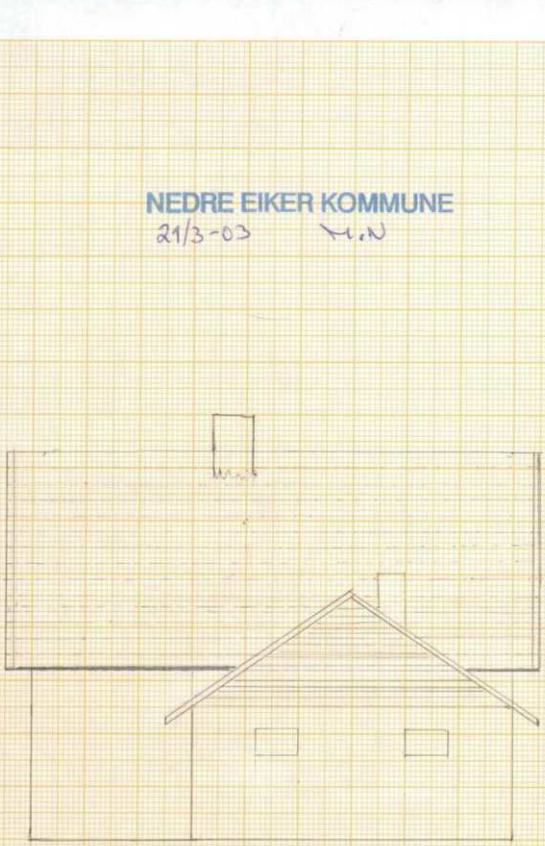
S.

S

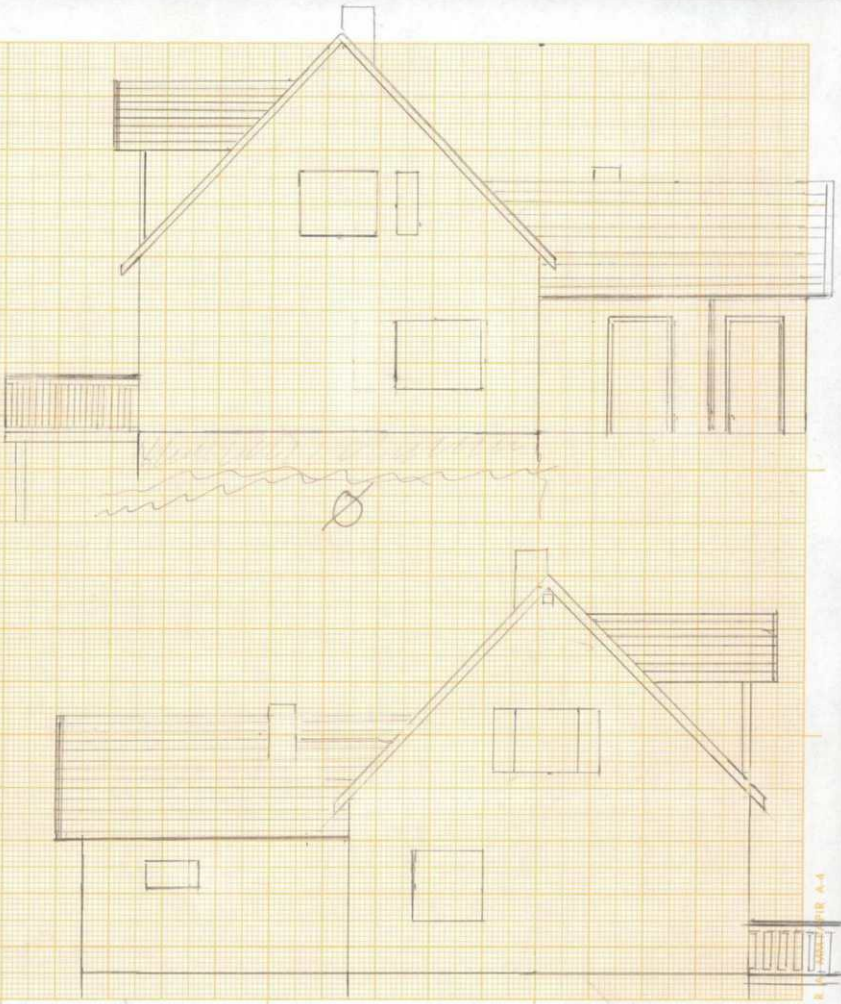
NEDRE EIKER KOMMUNE
21/3-03

E.A. MM-PAPIR A-4

NEDRE EIKER KOMMUNE
21/3-03 H.N



N.



V

NEDRE EIKER KOMMUNE.
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST

av Parsell nr.5

Arbeidssted:	Brudebergveien 3, Krokstadelva
Arbeidets art:	Oljetank i kjeller 12200 l.
Bygningens art:	Boligbygg
Byggherre:	Hans Olav Hansen
Byggemelder:	" "
Ansvarshavende:	

Gnr. 41
Bnr. 1
Innlevert 5/1-72
Approbert
Byggetillatelse gitt A 1336

Avsluttende synsforretning 26/1-72

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

bygningssjef

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 29.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Brudeberget 3, 3055 KROKSTADELVA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Byggetillatelse ble gitt 18.05.1951.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**241**	**290**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1060	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.09.2010	Nei	Nei	Nei			Nord: 6625028.56 Øst: 557238.17 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			241/290	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			241/290	0
Oppmålingsforretning	23.11.2011	23.11.2011	2011/5791		241/1/104	0
					241/1/77	0
					241/117	0
					241/1/259	0
					241/1/178	0
					241/294	0
					241/278	0
					242/24	0
					41/1/228	0
					241/124	0
					241/276	0
					241/175	0
					241/272	0
					241/223	0
					241/119	0
					241/144	0
					241/312	0

	Mottaker	41/334	17262.6
		41/1/68	0
		241/167	0
		241/150	0
		241/120	0
		241/277	0
		241/39	0
		41/1/19	0
		241/111	0
		241/199	0
		242/139	0
		241/9	0
		241/282	0
		241/123	0
		241/200	0
		241/173	0
		241/1/232	0
		241/1/224	0
		241/1/176	0
		41/1/46	0
		241/31	0
		241/158	0
		241/1/66	0
		241/125	0
		241/33	0
		241/285	0
		241/222	0
		241/107	0
		241/1/90	0
		241/105	0
		241/225	0
		241/35	0

241/131	0
241/292	0
241/224	0
241/143	0
241/302	0
241/261	0
41/263	0
241/283	0
241/133	0
241/286	0
241/160	0
241/260	0
241/1/21	0
241/242	0
241/309	0
241/103	0
241/86	0
241/299	0
241/183	0
241/1/71	0
241/90	0
242/1	0
241/232	0
241/77	0
241/238	0
241/197	0
241/38	0
241/259	0
241/1/208	0
241/174	0
241/141	0
241/1/47	0

241/310	0
241/108	0
241/157	0
241/237	0
241/271	0
241/114	0
241/84	0
41/1/140	0
241/168	0
241/1/174	0
241/116	0
241/104	0
241/4	0
241/1/242	0
241/297	0
241/32	0
241/256	0
241/113	0
241/181	0
241/63	0
241/290	0
241/122	0
241/28	0
241/196	0
241/258	0
241/152	0
241/109	0
241/303	0
241/1/243	0
241/1/97	0
241/3	0
41/1/74	0

0/0	0
241/198	0
241/145	0
241/154	0
241/176	0
241/194	0
241/1/123	0
241/149	0
241/172	0
241/171	0
41/1/211	0
241/102	0
242/145	0
241/254	0
241/60	0
242/137	0
241/311	0
241/268	0
241/189	0
241/1/188	0
241/1/11	0
241/273	0
241/130	0
241/121	0
241/274	0
241/306	0
241/233	0
241/85	0
241/153	0
241/188	0
241/1/240	0
241/322	0

					241/284	0
					241/184	0
					241/36	0
					241/79	0
					241/118	0
					241/241	0
					241/301	0
					241/323	0
					241/162	0
					241/207	0
					241/137	0
					241/191	0
					241/1/98	0
					241/106	0
					241/1/65	0
				Avgiver	241/1	-17262.5
					241/305	0
					241/262	0
					241/129	0
					241/1/96	0
Kart- og delingsforretning	08.11.2010	08.11.2010	09/3702		41/1/22	0
					241/254	0
				Mottaker	241/309	547.3
					241/1/123	0
					241/290	0
				Avgiver	241/1	-547.3
					241/149	0
Oppmålingsforretning	23.06.2010	17.09.2010	10/1213		241/149	0
					41/1/85	0
					241/254	0
					241/1/123	0
				Avgiver	241/1	-1060

		41/1/22	0
	Mottaker	241/290	1060
		241/191	0
		241/141	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193202349	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0
193202349-1	Tilbygg	Bolig	Rammetillatelse	27	0	27
193292860	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Brudeberget	3			Nord: 6625021 Øst: 557239 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Krokstadelva Grunnkrets 1104-Prestbråten-Nedre Eiker kirke Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 13/10	

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
1060	Nord: 6625028,56011326 Øst: 557238,16999688 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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**241**	**290**	**0**	**0**	Brudeberget 3, 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)	1059.99m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	110.44m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1059.99m^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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 241	Bnr: 290	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brudeberget 3 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

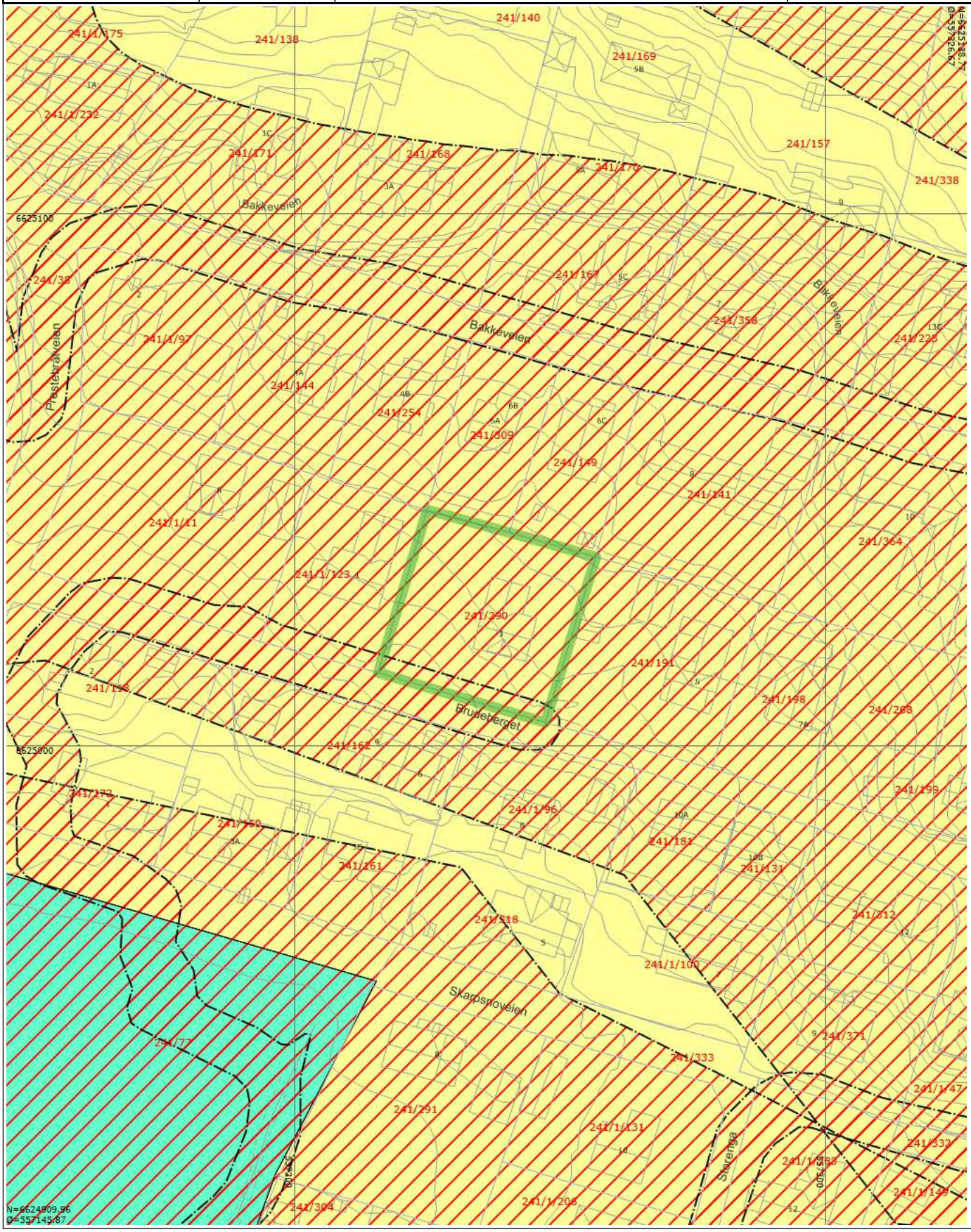
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Fasadeliv	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Eiendom
Veg	Elv og bekk	Kanal og grøft
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Masteomriss
Trase	Forsenkningskurve	Høydekurve
Lekeplass	Sport- og idrettsplass	Bebygd område
Skog	Annet	

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 241	Bnr: 290	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brudeberget 3 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Elv og bekk	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Flomfare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Boligbebyggelse - Nåværende
Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde	

Drammen kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**241**	**290**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	241	290	0	0	1	1059.99m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	125.80m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1059.99m^2
Flomfare	110.44m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1059.99m^2

Datasett uten treff (3)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**241**	**290**	**0**	**0**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	241	290	0	0	1	1059.99m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	125.80m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

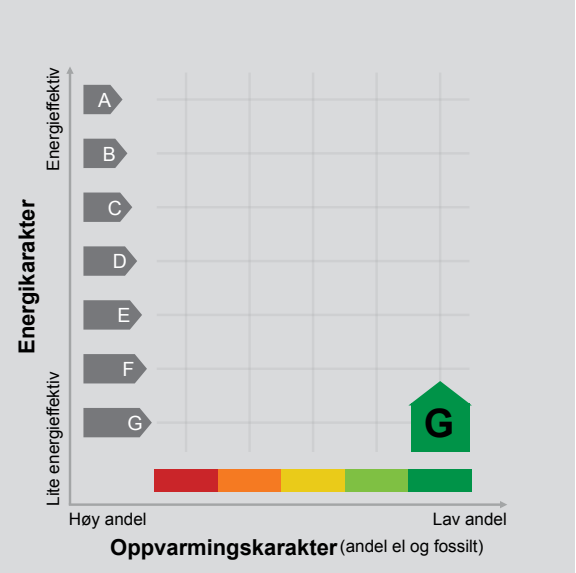
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1059.99m^2
Flomfare	110.44m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1059.99m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Brudeberget 3
Postnummer	3055
Sted	KROKSTADELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	241
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193202349
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-205034
Dato	10.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 3: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: 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 29: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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:
Brudeberget 3, 3055 Krokstadelva
Gnr. 241, Bnr. 290, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251151

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

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

E-post: magnus.fevang.landgraff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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