PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STENSETHALLEEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

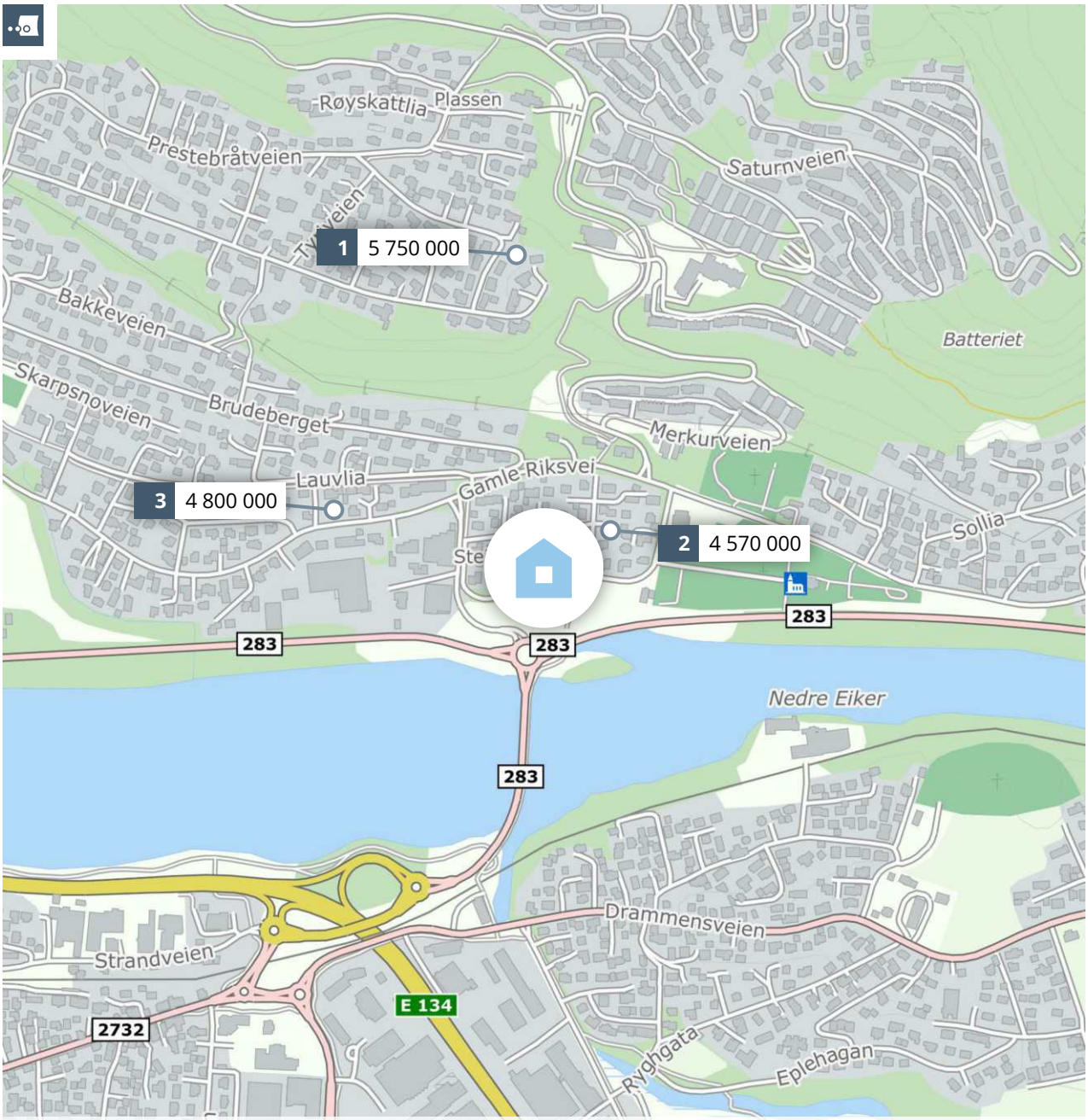
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STENSETHALLEEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 13.11.2025

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: Sander Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stensethalleen 18, 3055 KROKSTADELVA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 242 BNR 97 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS PRESTBRÅTEN-NEDRE EIKER KIRKE

Verdivurdert til

3 490 000

-	3 490 000	18 763
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						910 m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ericaveien 6				30.12.2024	5 990 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**35 714**
	161 m²	1971	948 m²	3 sov						
2	Wulfsbergsvei 9				17.12.2021	3 790 000	**4 570 000**	0	4 570 000	**43 524**
	105 m²	1960	749 m²	2 sov						
3	Gamle Riksvei 208				13.05.2022	3 900 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**44 860**
	107 m²	1961	955 m²	2 sov						

Pen eneboligen over to plan med en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet grensende mot friareal. Eiendommen har et tydelig oppussingsbehov, men representerer samtidig en flott mulighet for den som ønsker å skape sitt eget hjem med moderne løsninger og personlig preg.

Planløsningen er funksjonell, og sammen med den flotte, solrike tomten gir det et solid grunnlag for videre utvikling.

Boligen disponerer også en praktisk garasje, samt parkeringsmuligheter på egen eiendom.

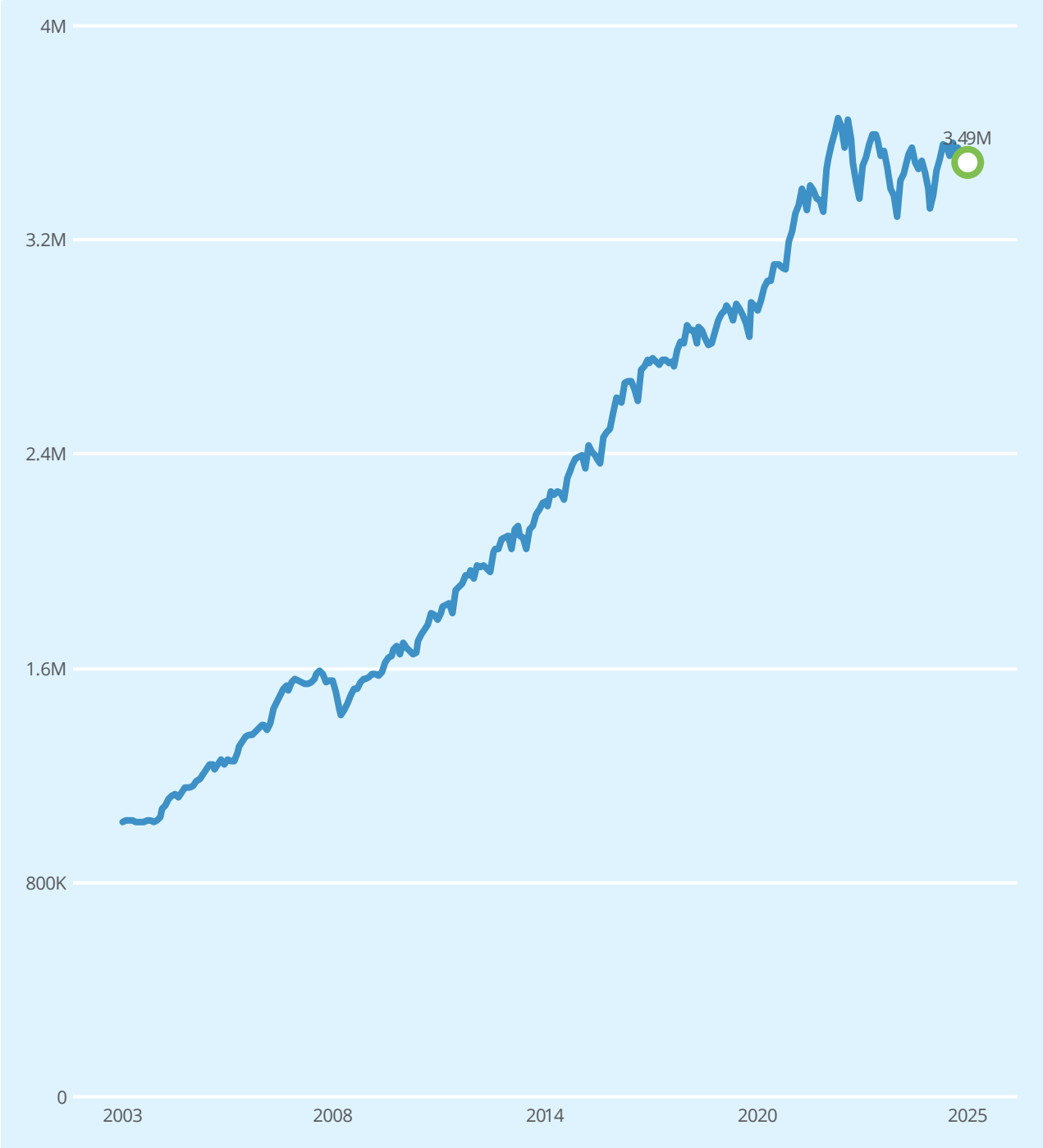
Her får du et prosjekt med stort potensial i rolige og trygge omgivelser, perfekt for familier som ønsker nærhet til skole, barnehage, natur og et veletablert nærmiljø.

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

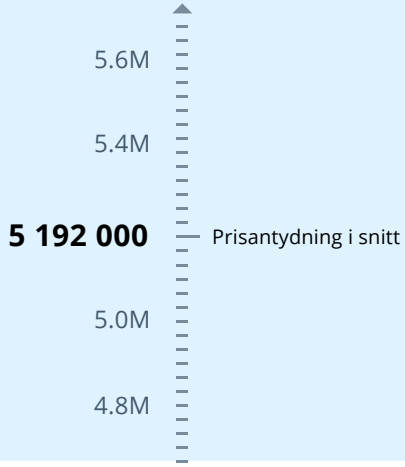


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i PRESTBRÅTEN-NEDRE EIKER KIRKE grunnkrets nå

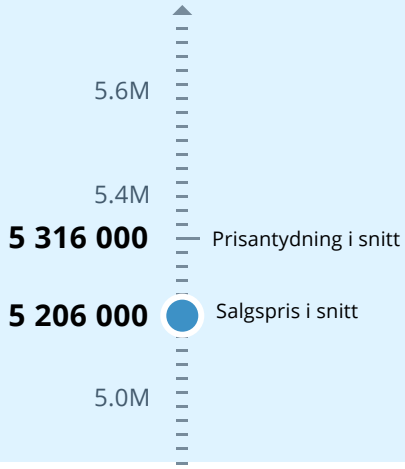
6
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Eneboliger solgt i PRESTBRÅTEN-NEDRE EIKER KIRKE grunnkrets siste 6 mnd

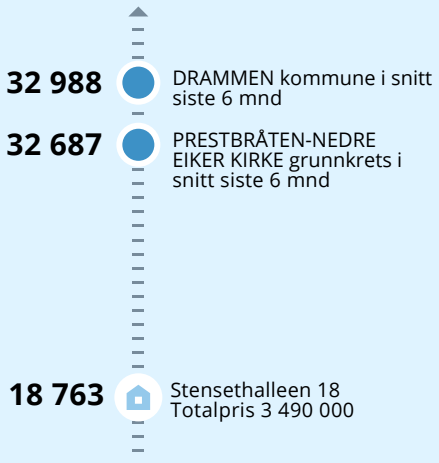
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



FAGTAKST AS

Stensethalleen 18, 3055 KROKSTADELVA

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 186 m²

BRA-i: 165 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	1	19	3	2
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

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

Rapporten gjelder kun det som er observert og vurdert av den bygningssakkyndige under befaring. Tilbakeholdt eller feilaktig informasjon, samt forhold som ikke har vært tilgjengelig ved inspeksjon, ligger utenfor ansvar for den bygningssakkyndige. 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 påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
07.11.2025

Rapportdato
12.11.2025

Hjemmelshavere

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)
1. etasje	99	93	6	0	8
Kjeller	72	72	0	0	0
Totalt m2	**171**	**165**	**6**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	93	6	99
Kjeller	0	72	72
Totalt m2	**93**	**78**	**171**

1. etasje - Beskrivelse primærrom

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

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Utvendig bod

Kjeller - Beskrivelse sekundærrom

Boder (ingen rom varig opphold)

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m2	**15**	**0**	**15**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	0	15	15
Totalt m2	**0**	**15**	**15**

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

Garasje

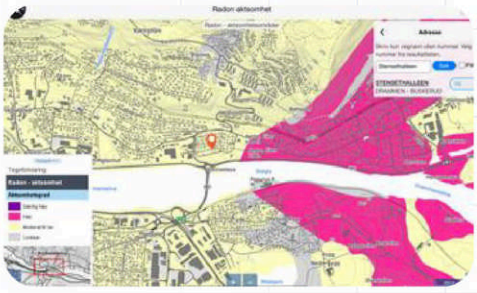
Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Grummur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Frittstående garasje.

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 lave/moderate verdier av radon i området.

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/kjeller, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)**

Hovedbygning med grunnmur m/kjeller.
Begge tilbygg er oppført med åpen fundamentering (søyler/pilarer)







Type byggegrunn	**Byggegrunn av leirholdige masser**

Grunnforhold av sand/leire.

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

Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmur

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

Oppsummering av fundament **TG-2**

Grunnforhold av sand/leire.
Grunnmur til hovedbygning av betong. Begge tilbygg med poen fundamentering (søyler).
Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.
Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring.
Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

Anbefalte tiltak

Overvåk utviklingen over tid.
Eventuelle riss kan tettes med sementbasert reparasjonsmørtel eller egnet fugemasse for å hindre vanninntrengning.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6.3 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Ja

Oppsummering av skred/flomfare TG-2

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

Anbefalte tiltak

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

6.4 Drenering





Har boligen synlig drenering?	Ja
Er drenering skiftet siden byggeår?	Nei
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

Bygget har synlig drenering. Ukjent alder, trolig byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering.
Takvann er ledet bort via drensrør.
Boligen vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

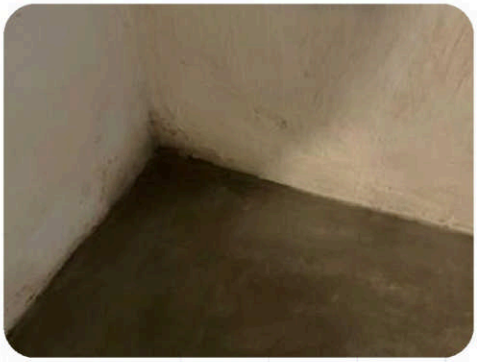
TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid.

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.
Ingen påforede vegger.

Er det påforede vegger i kjeller?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Nei**
Er det symptomer på fuktskade?	**Ja**



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

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

Kjeller av eldre utførelse med støpt betonggulv og pussede vegger av murverk/betong. Overflater fremstår ubehandlede og bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det observeres enkelte misfarginger og saltutslag på vegger, som indikerer fuktvandring fra grunnmur. Dette bør sees i sammenheng med drenering fra byggeår.
Rommet er egnet til lagring og tekniske installasjoner, men ikke til varig opphold.
Forbedring av drenering, ventilasjon og eventuelt fuktsikring bør vurderes dersom kjelleren ønskes benyttet til mer enn grov lagring.

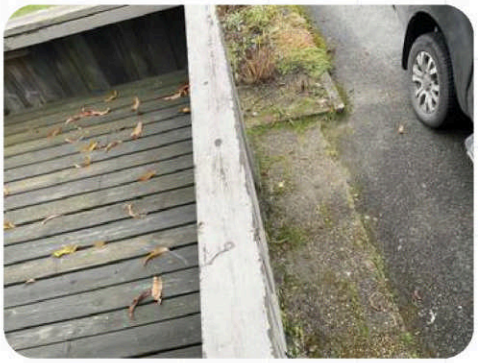
TG3 settes med bakgrunn i Påviste fuktmerker/saltutslag og fuktmåling som anses som normalt for alder og utførelse.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- 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.

6.6 Balkong, terrasse, platting





Type	**Terrasse**
Det er etablert en terrasse på 8m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
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?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

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

Det er etablert en terrasse på 8m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Det registreres normal slitasje.
Rekkverkshøyde er registrert til 50cm og er for lav etter minstekrav på 90cm som var gjeldende ved oppføringsår.

TG2 settes med bakgrunn i avvik på rekkverkshøyde og slitasje.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende rekkverk kan føre til fallskader spesielt for eldre og barn.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere rekkverk etter dagens krav.
- Det bør påregnes/forventes oppgradering.

6.7 Vinduer, ytterdør og balkongdør



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass

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

Vinduer med datostempling 1986.

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

Oppsummering av vinduer/ytterdører TG-2

Vinduer med 2-lags glass fra 1986.

Det registreres at balkongdør er «punktert».
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

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

Anbefalte tiltak

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

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

6.8 Yttervegger



Type fasade **Stående kledning**

Stående tømmermannskledning.

Beskrivelse

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? **Nei**

Er det etablert musesperre på boligen?	**Nei**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det registreres ingen musesperre bak kledning.

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

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

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes utskiftninger og vedlikehold utover normalt.

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?	**Ja**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

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 svanke i konstruksjonen over tilbygg (bod)
For videre omtale under lufting se under punkt «loft».

TG2 settes med bakgrunn i påvist svanke.

Anbefalte tiltak
Konsekvens: Skjevhet i takkonstruksjonen kan tyde på bevegelser eller svikt i bærende deler, og kan over tid føre til spenninger i taktekking, lekkasjer eller ytterligere deformasjoner. Dersom årsaken er svikt i dimensjonering, fuktskader eller setninger i underliggende konstruksjon, kan dette gi redusert bæreevne og økt risiko for skader. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å kartlegge årsaken til skjevheten nærmere. Dersom konstruksjonen viser tegn til svekkelse eller deformasjon, bør tiltak vurderes – som forsterkning, retting eller utskifting av berørte deler. Videre bør det kontrolleres at taktekking og beslag fortsatt har tilfredsstillende tetthet og avrenning.

6.10 Taktekking





Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
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.
Taket er tekket med 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 økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader i tiden som kommer.

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. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

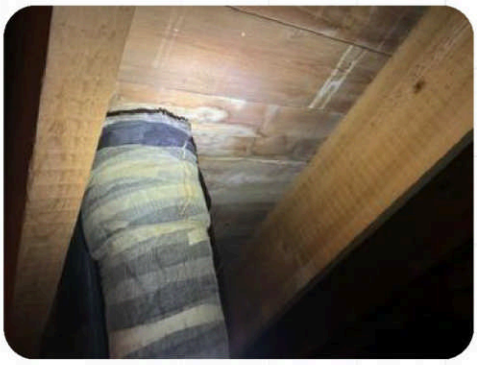
6.11 Utstyr på tak

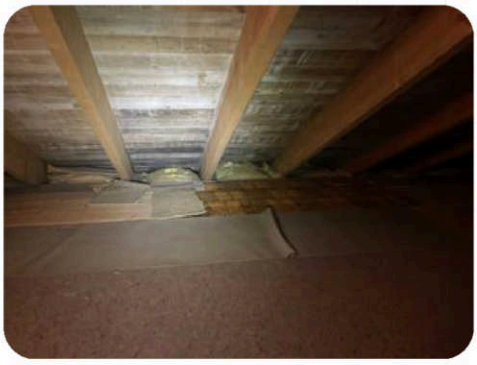


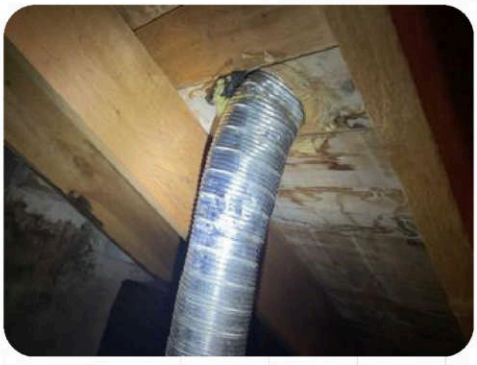
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

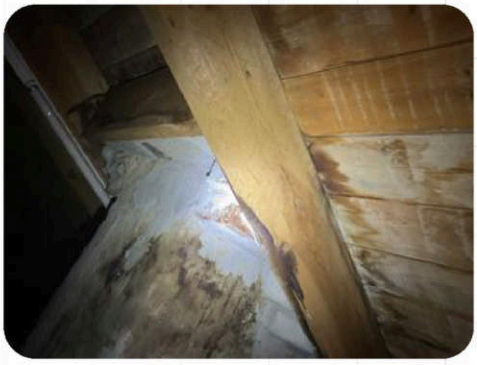
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen	

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)









Type loft	**Kaldtloft**
Loftet er inspisert via stige i fordelergang.	
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?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot liftkonstruksjon?	**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.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det registreres flere steder dårlig ventilering av konstruksjon.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble
registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering og fuktmerker i undertak spesielt rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen
- Dårlig ventilering på loft kan føre til fuktopphopning, kondens og muggvekst som skader treverk og isolasjon. Over tid kan dette redusere byggets levetid og føre til råte- og inneklimaproblemer.

6.13 Renner og nedløp

Type	Metall

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er trolig fra byggeår.
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: Utløpt

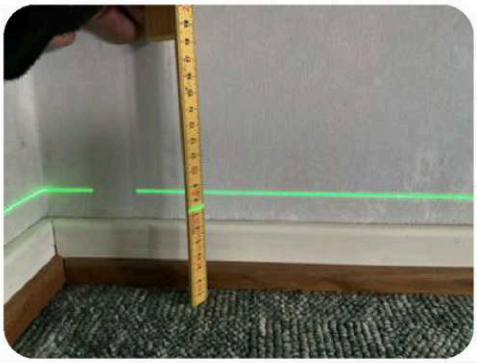
TG2 settes da takrenner og nedløp er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer og avrenningsfeil.

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskille av trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
20mm høydeforskjell i fordelergang.
25 mm høydeforskjell i stue
10 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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	Tegl
Teglsteinspipe	

Er det montert ildsted?	Ja
-	

Type peis	Peis
-	

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
-	

Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

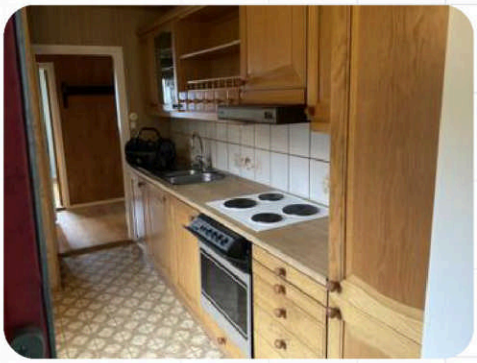
Oppsummering av ildsted **TG-2**

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

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

Anbefalte tiltak
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 trolig fra byggeår.	
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 trolig fra opprinnelig byggeår.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøleskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.
Avtrekksvifte er funksjonstestet med papir (mekanisk avtrekk) og fungerer som tiltenkt.

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

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

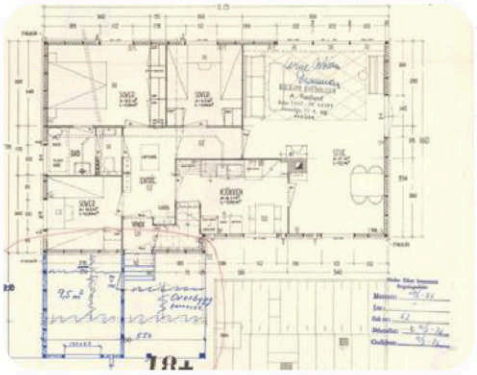
BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

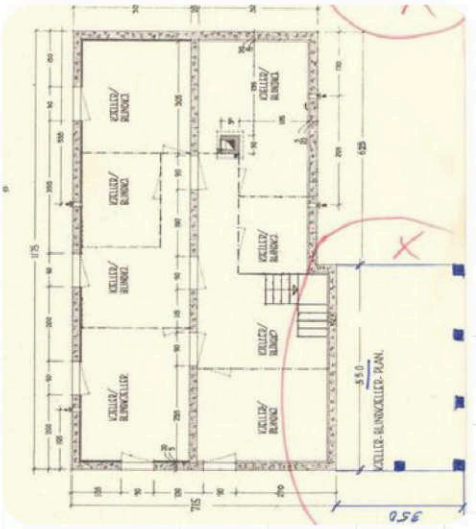
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

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. - Et eldre kjøkken har ofte slitasje og utdatert utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og ventilasjon. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader bak innredning og i gulv, samt behov for oppgradering eller utskifting. Anbefalte tiltak: - Det anbefales montering av lekkasjestopper. - Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.17 Lovlighet



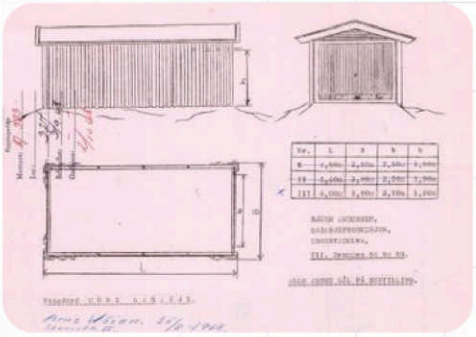
Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Nei**
Det er endringer fra byggegodkjente tegninger.	



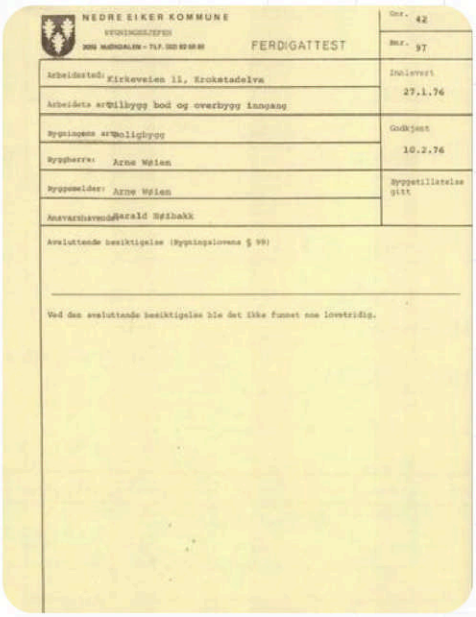
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Ja**
Det er etablert tilbygg. Stue er utvidet. Tiltaket krever søknad om «tilbygg».	

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

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest datert 1976	



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



Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-	
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	Ja
Er det skader på røykvarsler?	Nei
-	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen 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 åpen tretrapp.
Det registreres slitasje i trapp.
Det er ikke etablert håndløpere/rekkverk.

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

Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Avløpsrør er oppført i støpejern

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

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

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i støpejern.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels/høy alder med moderat/større 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 er luftet over tak.
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 både på utvendig og innvendig avløpsnett.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	**Kobber**

Kobber rør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
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 kobber.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendig ledningsnett er trolig fra byggeår og er kun vurdert mot alder.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av alder på utvendige og innvendige vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader. Anbefalte tiltak: - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. - Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Skrusikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**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?	**Ikke besvart**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering av elektrisk anlegg **TG-IU**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår (eldre anlegg)
Sikringsskap er plassert i trapperom.
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 ikke samsvarserklæring på anlegget. Dette var ikke krav ved oppføringsår.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Med bakgrunn i alder og skrusikringer må det forventes arbeider på anlegget.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.

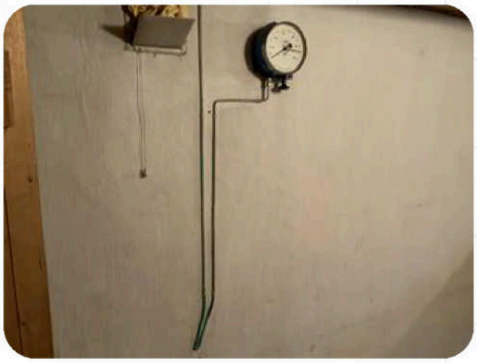
6.22 Varmesentral



Type anlegg	**Oljefyr, Varmepumpe**

Luft-Luft varmepumpe plassert i stue.
Oljetank plassert i kjeller.

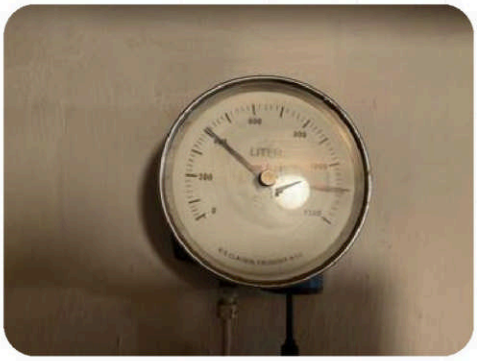
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**



Varmepump er montert i 2020.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent om det har vært utført service på anlegget.



Finnes det oljetank på eiendommen?	**Ja**
Oljetank plassering	**Nedgravd**
Er det pålegg om sanering?	**Ukjent**
Har oljetank lekkasjesikring?	**Ukjent**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av varmesentral

TG-3

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2020.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 8-12år.

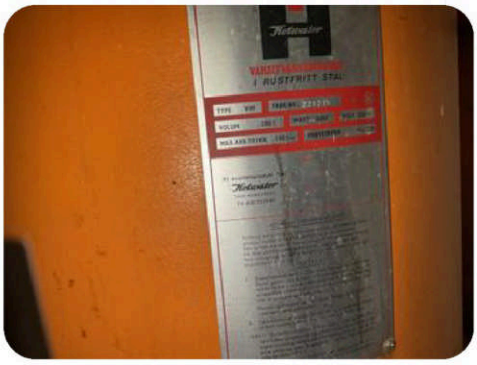
Det er en nedgrav oljetank på eiendommen.
Fra 01.01.2020 kan du ikke lenger bruke mineralsk olje/fossil olje/parafin.
Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemer fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp.
Kommuner kan i særlige tilfeller gi tillatelser til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette.
Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende. Helt uavhengig av kommunens praksis er du ansvarlig for både oljetanken og eventuelle lekkasjer.

TG3 settes med bakgrunn i nedgravd oljetank.
Estimer kostnad for utbedring: 10.000-50.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Risiko for lekkasje og grunnforurensning vurderes som middels til høy dersom tanken blir liggende uten sanering. Dette kan medføre ansvar for opprydding, krav fra kommunen og verdireduksjon ved salg.
- Tanken antas å være av stål. Ukjent volum.
Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, rengjøring eller sanering, og tanken er antatt ute av bruk.
I henhold til forurensningsforskriften § 1-9 og kommunale retningslinjer skal nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk tømmes, rengjøres og fjernes, eventuelt fylles igjen og dokumenteres dersom uttak ikke er praktisk mulig. Manglende oppfølging kan medføre forurensningsfare, og ansvar for opprydding påhviler eier.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
1976	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**

Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder TG-3

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 48år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG3 settes da bereder er langt over forventet levetid.
Estimert kostnad for utbedring: 10.000-50.000,-

Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes utskiftning av bereder.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

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

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.
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.

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?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	**Nei**
Utbedringskostnader	**150000-300000**

Vurderings grunnlag

Rommet er trolig fra opprinnelig byggeår.
Våtrommet er oppført med terragulv på gulv, og både flis og strietapet på vegg.
Rommet er etablert med åpen dusj/badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

6.26 Overflater









Gulv, vegg og tak

Gulv: Terragulv på bad. Øvrige rom teppe og parkett.
Vegg: Strietapet alle rom.
Tak: Takess alle rom.

Oppsummering av overflater TG-3

Overflater fremstår med etterslep. Det ble avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må påregnes overflate arbeid utover normalt.
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.

TG3 settes da da det må forventes vedlikehold/oppgraderinger av overflater.
Forholdet er relativt godt synlig og ytterliggere beskrivelse av konsekvens/tiltak anses som unødvendig.

Estimert kostnad for utbedring: 150.000-300.000,-

6.27 Boenheten har følgende oppvarming

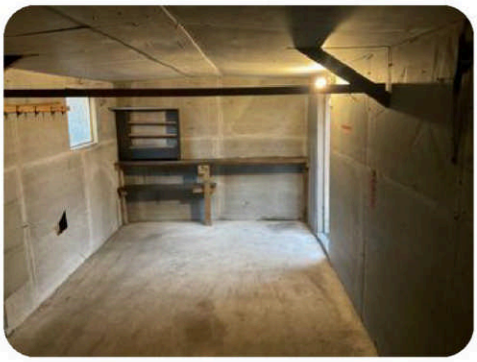
Boenheten har følgende oppvarming

- Ildsted plassert i stue.
- Varmepumpe plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.28 Garasje







Skal TG-grad settes?	Ja

Oppsummering av **TG-IU**

Bygget fremstår uten teknisk verdi.
Det registreres stedsvis råte og skade.

TGIU settes da bygget er frittstående og ikke teknisk vurdert. Forholdet er relativt godt synlig og det bør påregnes tiltak da det er flere synlige skader.

Beskrivelse

Det er etablert en garasje på 15m2

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 lave/moderate verdier av radon i området.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av sand/leire. Grunnmur til hovedbygning av betong. Begge tilbygg med poen fundamentering (søyler). Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser. Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene. TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring. Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

Anbefalte tiltak

Overvåk utviklingen over tid. Eventuelle riss kan tettes med sementbasert reparasjonsmørtel eller egnet fugemasse for å hindre vanninntrengning.

TG-2

Skred/flomfare

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

TG-2

Drenering

Oppsummering

Bygget har synlig drenering. Ukjent alder, trolig byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering. Takvann er ledet bort via drensrør. Boligen vurderes å ikke være utsatt for overflatevann. TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid.

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

Kjeller av eldre utførelse med støpt betonggulv og pussede vegger av murverk/betong. Overflater fremstår ubehandlede og bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det observeres enkelte misfarginger og saltutslag på vegger, som indikerer fuktvandring fra grunnmur. Dette bør sees i sammenheng med drenering fra byggeår. Rommet er egnet til lagring og tekniske installasjoner, men ikke til varig opphold. Forbedring av drenering, ventilasjon og eventuelt fuktsikring bør vurderes dersom kjelleren ønskes benyttet til mer enn grov lagring. TG3 settes med bakgrunn i Påviste fuktmerker/saltutslag og fuktmåling som anses som normalt for alder og utførelse.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - 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.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på 8m2. Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter. Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord. Det registreres normal slitasje. Rekkverkshøyde er registrert til 50cm og er for lav etter minstekrav på 90cm som var gjeldende ved oppføringsår. TG2 settes med bakgrunn i avvik på rekkverkshøyde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Manglende rekkverk kan føre til fallskader spesielt for eldre og barn. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å montere rekkverk etter dagens krav. - Det bør påregnes/forventes oppgradering.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1986. Det registreres at balkongdør er «punktert». Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vinduer har en forventet levetid på 35år. Forventet gjenværende levetid: Utløpt

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer. Anbefalte tiltak: - Med bakgrunn i alder må det påregnes utskiftning av vinduer.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning. Kledning er fra opprinnelig byggeår. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. - Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning. - Det registreres ingen musesperre bak kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader. Anbefalte tiltak: - Det må forventes utskiftninger og vedlikehold utover normalt.

Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Oppsummering

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 svanke i konstruksjonen over tilbygg (bod) For videre omtale under lufting se under punkt «loft». TG2 settes med bakgrunn i påvist svanke.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: Skjevhet i takkonstruksjonen kan tyde på bevegelser eller svikt i bærende deler, og kan over tid føre til spenninger i taktekking, lekkasjer eller ytterligere deformasjoner. Dersom årsaken er svikt i dimensjonering, fuktskader eller setninger i underliggende konstruksjon, kan dette gi redusert bæreevne og økt risiko for skader. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å kartlegge årsaken til skjevheten nærmere. Dersom konstruksjonen viser tegn til svekkelse eller deformasjon, bør tiltak vurderes – som forsterkning, retting eller utskifting av berørte deler. Videre bør det kontrolleres at taktekking og beslag fortsatt har tilfredsstillende tetthet og avrenning.

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå. Taket er tekket med 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 økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader i tiden som kommer.

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. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang. Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår. Det er etablert dampsperre mot loft. Det registreres flere steder dårlig ventilering av konstruksjon. Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering og fuktmerker i undertak spesielt rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen - Dårlig ventilering på loft kan føre til fuktopphopning,

kondens og muggvekst som skader treverk og isolasjon. Over tid kan dette redusere byggets levetid og føre til råte- og inneklimaproblemer.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Takrenner og nedløp er trolig fra byggeår. 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: Utløpt TG2 settes da takrenner og nedløp er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer og avrenningsfeil. Anbefalte tiltak: -Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre. Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600. Ved nivelering av laser registreres det følgende: 20mm høydeforskjell i fordelergang. 25 mm høydeforskjell i stue 10 mm høydeforskjell på soverom Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600 TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen er oppført med pipe. Ildsted er plassert i stue Pipe er oppført i teglstein. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen. TG2 settes da pipe er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

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

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er trolig fra opprinnelig byggeår. Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er integrert kjøleskap og komfyr/platetopp. Mellom over- og underskap er det flislagt. Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen. Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert. Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Avtrekksvifte er funksjonstestet med papir (mekanisk avtrekk) og fungerer som tiltenkt. Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år. Forventet gjenværende levetid: Utløpt, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje. TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov og alder.

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. - Et eldre kjøkken har ofte slitasje og utdatert utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og ventilasjon. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader bak innredning og i gulv, samt behov for oppgradering eller utskifting. Anbefalte tiltak: - Det anbefales montering av lekkasjestopper. - Det anbefales montering av komfyrvakt.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Det registreres slitasje i trapp. Det er ikke etablert håndløpere/rekkverk. TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600 samt slitasje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Anbefalte tiltak: - Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår (eldre anlegg) Sikringsskap er plassert i trapperom. 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 ikke samsvarserklæring på anlegget. Dette var ikke krav ved oppføringsår. Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år. Med bakgrunn i alder og skrusikringer må det forventes arbeider på anlegget. 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i støpejern. Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Avløpsrør har en middels/høy alder med moderat/større 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 er luftet over tak. 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 både på utvendig og innvendig avløpsnett.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m. Anbefalte tiltak: - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. - Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber. Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost. Ingen avvik registreres på anlegget. Utvendig ledningsnett er trolig fra byggeår og er kun vurdert mot alder. TG2 settes med bakgrunn i alder og økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av alder på utvendige og innvendige vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader. Anbefalte tiltak: - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. - Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken. 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.

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.

TG-3

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe. Anlegget er fra 2020. Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget. Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold. Forventet gjenværende levetid: 8-12år. Det er en nedgrav oljetank på eiendommen. Fra 01.01.2020 kan du ikke lenger bruke mineralsk olje/fossil olje/parafin. Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemer fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp. Kommuner kan i særlige tilfeller gi tillatelser til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette. Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende. Helt uavhengig av kommunens praksis er du ansvarlig for både oljetanken og eventuelle lekkasjer. TG3 settes med bakgrunn i nedgravd oljetank. Estimer kostnad for utbedring: 10.000-50.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Risiko for lekkasje og grunnforurensning vurderes som middels til høy dersom tanken blir liggende uten sanering. Dette kan medføre ansvar for opprydding, krav fra kommunen og verdireduksjon ved salg. - Tanken antas å være av stål. Ukjent volum. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, rengjøring eller sanering, og tanken er antatt ute av bruk. I henhold til forurensningsforskriften § 1-9 og kommunale retningslinjer skal nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk tømmes, rengjøres og fjernes, eventuelt fylles igjen og dokumenteres dersom uttak ikke er praktisk mulig. Manglende oppfølging kan medføre forurensningsfare, og ansvar for opprydding påhviler eier.

TG-3

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder. Bereder er 48år gammel. Det ble ikke registrert feil ved selve berederen. Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk. Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid. Forventet gjenværende levetid: Utløpt TG3 settes da bereder er langt over forventet levetid. Estimert kostnad for utbedring: 10.000-50.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting. Anbefalte tiltak: - Det må forventes utskiftning av bereder.

Overflater

TG-3

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår med etterslep. Det ble avdekket synlige mangler eller skader på overflater. Det må påregnes overflate arbeid utover normalt. 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. TG3 settes da da det må forventes vedlikehold/oppgraderinger av overflater. Forholdet er relativt godt synlig og ytterliggere beskrivelse av konsekvens/tiltak anses som unødvendig. Estimert kostnad for utbedring: 150.000-300.000,-

Øvrig

TG-IU

Garasje

Oppsummering

Bygget fremstår uten teknisk verdi. Det registreres stedsvis råte og skade. TGIU settes da bygget er frittstående og ikke teknisk vurdert. Forholdet er relativt godt synlig og det bør påregnes tiltak da det er flere synlige skader.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251158

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gyula Adam	Maria Stefanac

Gateadresse
Stensethalleen 18

Poststed	Postnr
KROKSTADELVA	3055

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Maria Adam

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251158

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 83251158

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gyula Adam	c3c83515ce0756a8d7bcf 8969a0c98e8dfbb4861	12.11.2025 13:29:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Stefanac	9642324d5e7c2222fb8ec 4d2d15bf64029efef36	12.11.2025 13:31:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251158

→ 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

Stensethalleen 18

Nabolaget Prestbråten/Nedre Eiker kirke - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stenseth skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	14 min 1 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Krokstad skole (1-7 kl.) 521 elever, 26 klasser	5 min 2.4 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	9 min 5.7 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	13 min 8.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Mjøndalen	14 min
Obs Bygg Mjøndalen	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stenseth Linje 51, 51N, 54, 55, 56, 57, 139	4 min 0.3 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	21 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

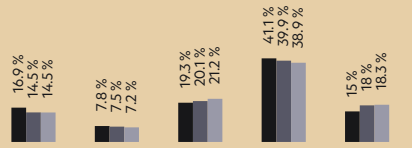
BARNEHAGER

Møllenhof barnehage (1-5 år) 69 barn	13 min 1.1 km
Stenseth barnehage (0-5 år) 76 barn	15 min 1.1 km
Solbergmoen sprelloppbarnehage (1-5... 92 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nybruveien	6 min
Price	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Prestbråten/Nedre Eiker k.	1.565	611
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

—

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

—

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Stenseth skole	14 min
Rosendal skole sandvolleyballbane	11 min
Sporty24 Mjøndalen	16 min
Olympus Solbergelva	4 min

«Barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

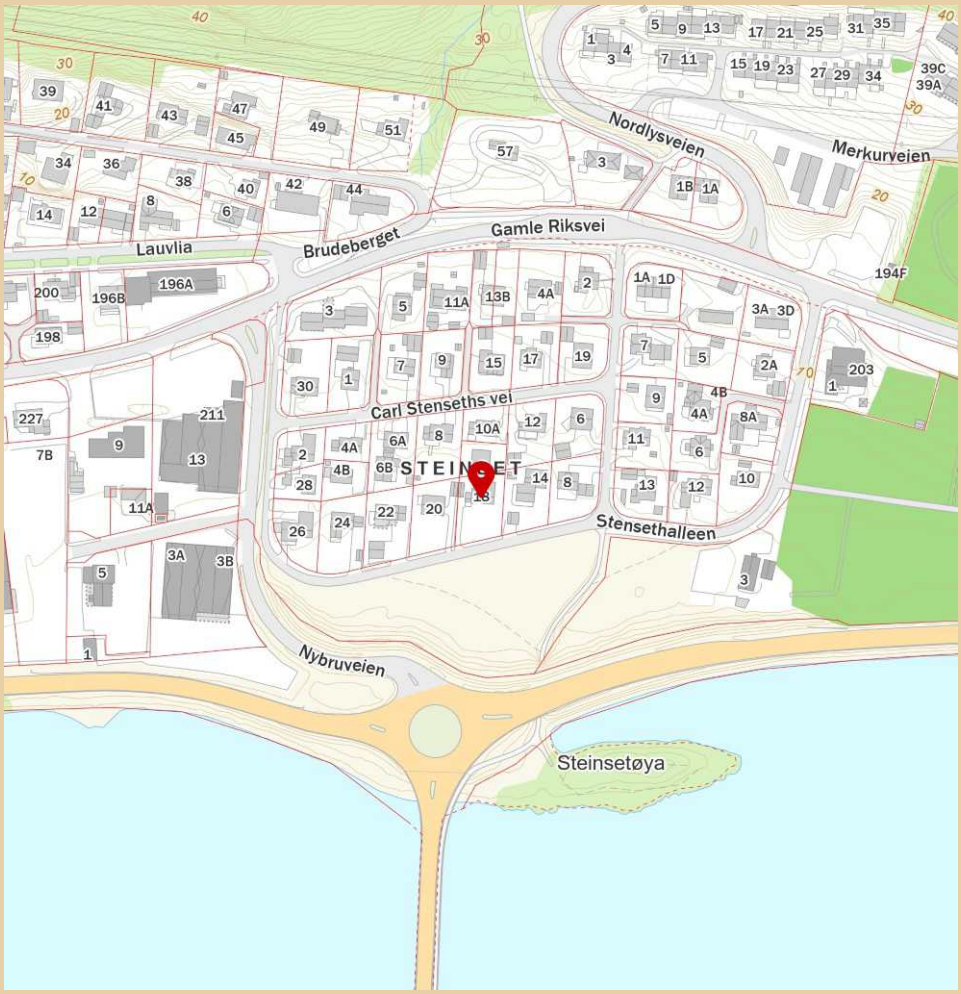
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

—

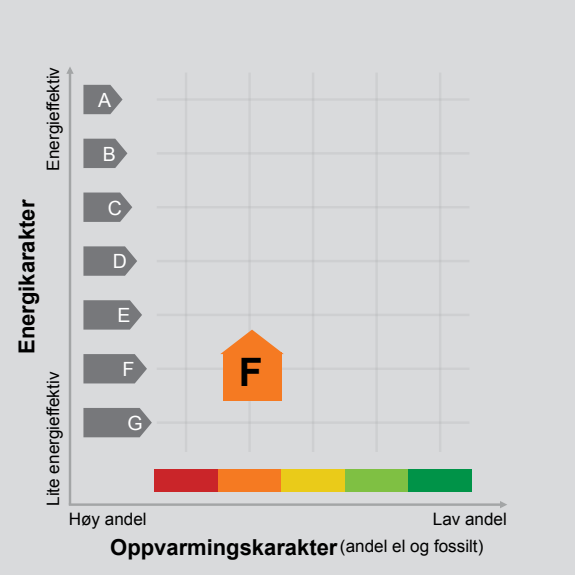
Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Stensethalleen 18
Postnummer	3055
Sted	KROKSTADELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	242
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193207367
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189818
Dato	13.11.2025



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)

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 21: 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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 242	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Stensethalleen 18				
Referanse:				
Avtalenummer: 1133772				
Dato: 11.11.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,930				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Standard				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.11.11.2025. Faktura for 2. halvår 2025 er betalt.

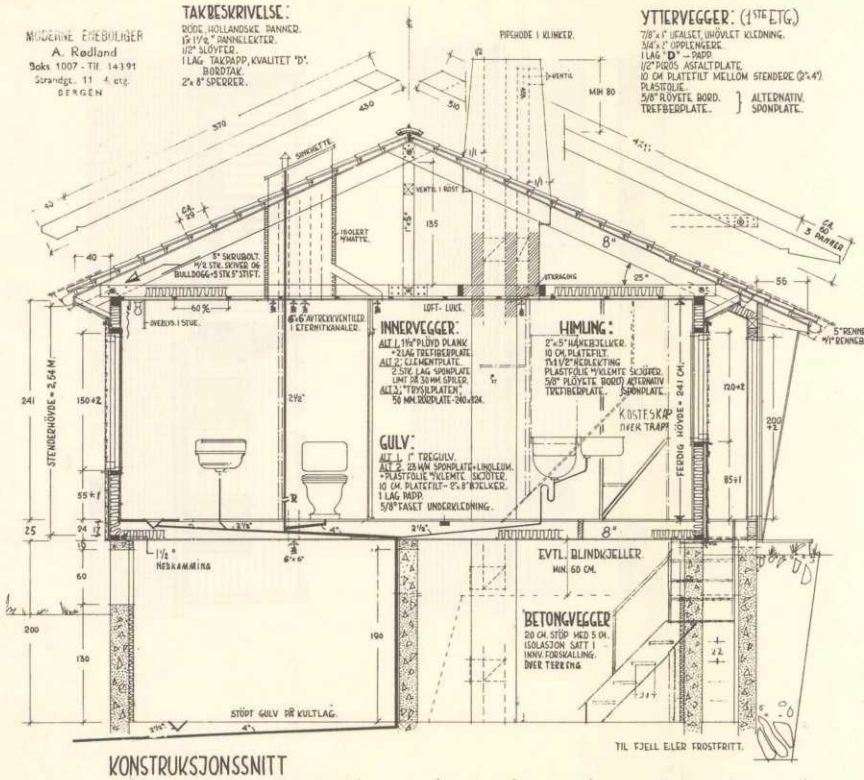
MODERNE ENEBOLIGER
A. Rødland
Boks 1007 - Tlf. 14391
Strandgt. 11 4. etg.
BERGEN

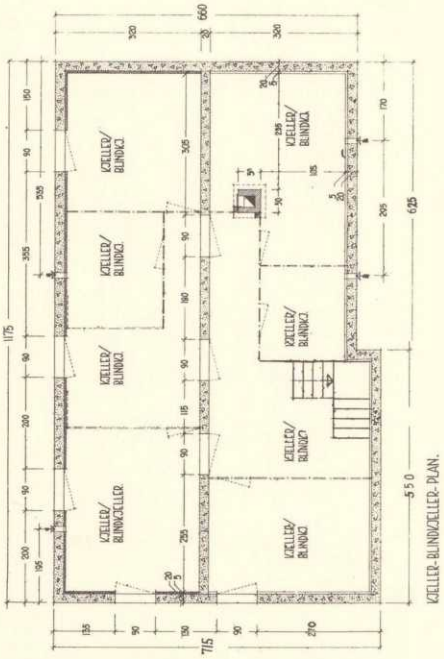
TAKBESKRIVELSE:

RØDE, HOLLANDSKE PANNER.
15 1½" PANNELEKTER.
1/2" SLØYTER.
1 LAG TAKPAPP, KVALITET "D".
BORDTAK.
2"x 8" SPERRER.

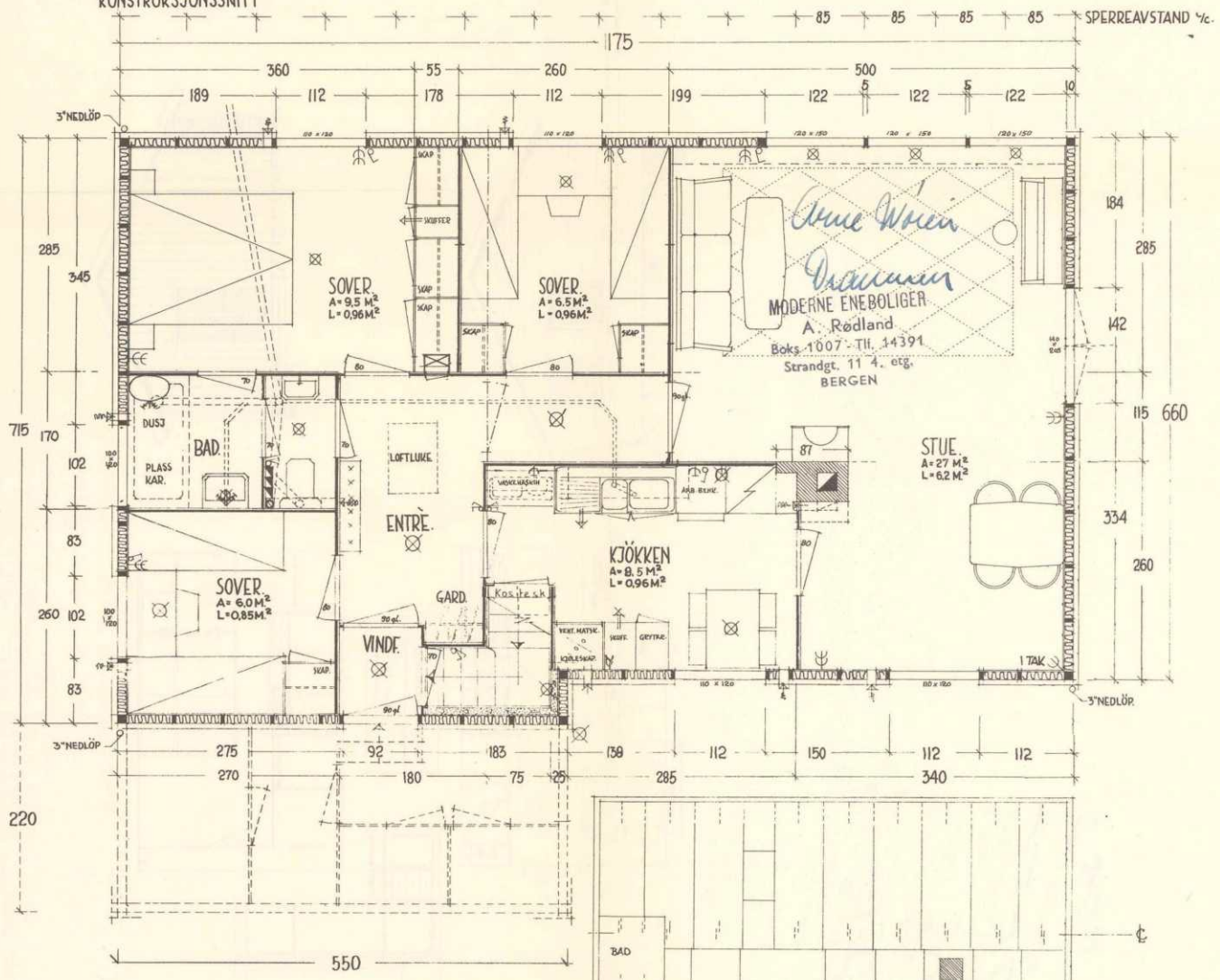
YTTERVEGGER: (1STE ETG.)

7/8"x 1" UTALSET UHØVLET KLEDNING.
3/4"x 1" OPPLENGNERE.
1 LAG "D" - PAPP.
1/2" PIROS ASFALTPLATE.
10 CM. PLATETILT MELLOM STENDERE (2"x 4").
PLASTFOLIE.
5/8" RÅYSTE BORD. TREFIBERPLATE.. } ALTERNATIV. SPONPLATE.





KONSTRUKSJONSSNITT

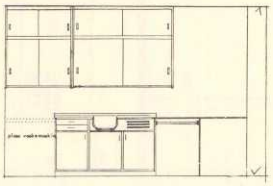


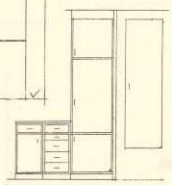
GULVPLATEPLAN.

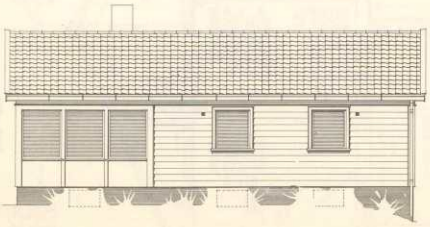
18+

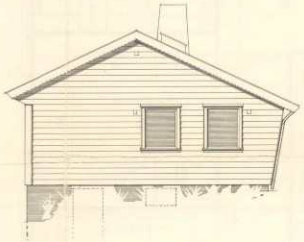


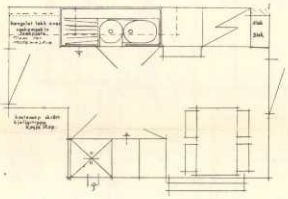










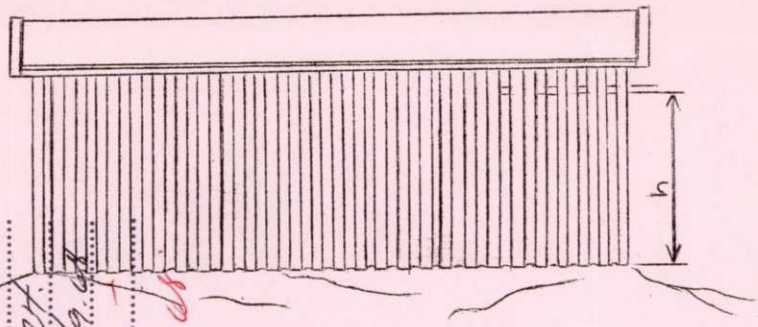


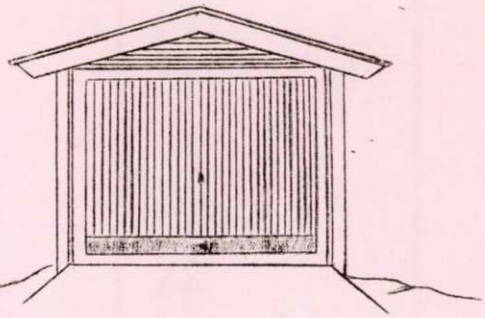
Bustadsand Rms
type 1962

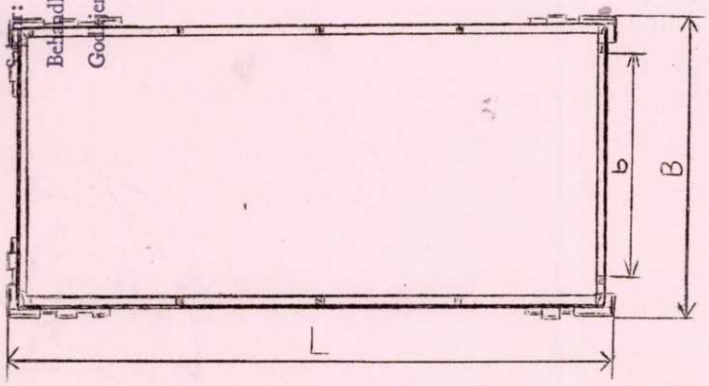
% MODERNE KJØKKEN
OSLO

Skien Byggekontrakt
Byggingsvolut
Nr. ctt: B-1396
4/7-62.
J. nr.: 216.
S. nr.: 15/6.62
Behandlet:
Gebyrfrist:
NEDRE EIKER KOMMUNE
Sendt L. Coeberg.
Bygningstilsynet
30/4.62.

Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 17. 3. 68
Jnr.: 324
Saksnr.: 39/68
Behandlet:
Godkjent: 21.3.68







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

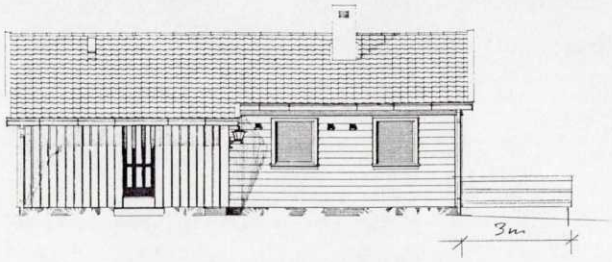
X

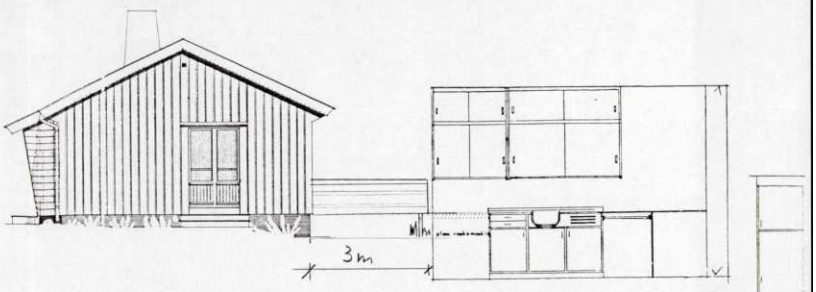
BJÖRN ANDERSEN.
GARASJEPRODUKSJON.
KROKSTADELVA.
Tlf. Drammen 84 84 59.

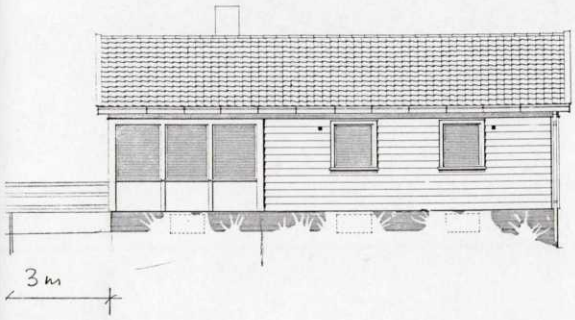
ALLE ANDRE MÅL PÅ BESTILLING.

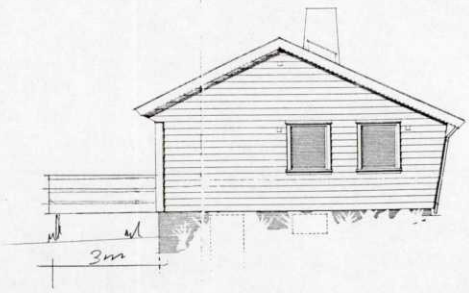
Standard M Ö N E G A R A S J E.

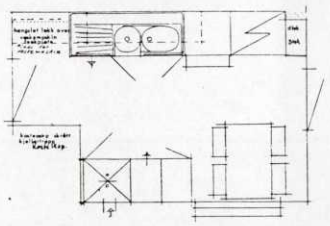
Arne Wøien. 25/8-1968.
Stensetn. II.
Krokstadelva.











Nedre Eiker kommune
Teknisk nemnd
Mottatt 25/4-88
Sak nr.
Godkjent 3/6-88

MODERNE ENEBOLIGER
A. Rødland
Boks 1007 - Tlf. 14391
Strandgt. 11 4. etg.
BERGEN

TAKBESKRIVELSE:
RØDE, HOLLANDSKE PANNER.
15 1½" SPANNLEKTER.
½" SLØYFER.
1 LAG TAKPAPP, KVALITET "D".
BORDTAK.
2" x 8" SPERRER.

YTTERVEGGER: (1STE ETG.)
7/8" x 8" USALSET, UHØVLET KLEDNING.
3/4" x 2" OPPLENGERE.
1 LAG "D" - PAPP.
16" RØROS ASFALTPLATE.
10 CM. PLATEFILT MELLOM STENDERE (2" x 4").
PLASTFOLIE.
5/8" PLØYET BORD. } ALTERNATIV.
TREFIBERPLATE. } SPONPLATE.

INNERVEGGER:
ALT 1. 1½" PLØYD PLANK
+2 LAG TREFIBERPLATE.
ALT 2. ELEMENTPLATE.
2 STK. LAG SPONPLATE.
LIMT PÅ 50 MM. SPILER.
ALT 3. TIPPSPLATEN.
50 MM. STØRPLATE - 200 x 124.

GULV:
ALT 1. 1" TREGULV.
ALT 2. 23 MM SPONPLATE + LINOLEUM.
+ PLASTFOLIE "KLEMTE" SKJØTER.
10 CM. PLATEFILT - 2" x 8" BJELKER.
1 LAG PAPP.
5/8" TASET UNDERKLEDNING.

HIMLING:
2" x 5" HÅNEBJELKER.
10 CM. PLATEFILT.
7x1 1/2" NEDLEKTING
PLASTFOLIE "KLEMTE SKJØTER.
5/8" PLØYETE BORD) ALTERNATIV
TREFIBERPLATE. SPONPLATE.

BETONGVEGGER
20 CM. STØP MED 5 CM. ISOLASJON SATT I INNV. FORSKALLING. OVER TERRENG.

EVTL. BLINDKJELLER.
MIN. 60 CM.

STØPT GULV PÅ KULTLAG.

TIL FJELL ELLER FROSTFRITT.

KJELLER-BLINDKJELLER-PLAN.

KONSTRUKSJONSSNITT

SPERREAVSTAND c/c.

SOVER. A = 9,5 M² L = 0,96 M²
SOVER. A = 6,5 M² L = 0,96 M²
SOVER. A = 6,0 M² L = 0,85 M²
BAD
DUSJ
PLASS KAR.
ENTRÈ.
LOFTLUKE
GARD.
VINDF.
KJØKKEN A = 8,5 M² L = 0,96 M²
STUE. A = 27 M² L = 6,2 M²
1 TAK
3" NEDLØP

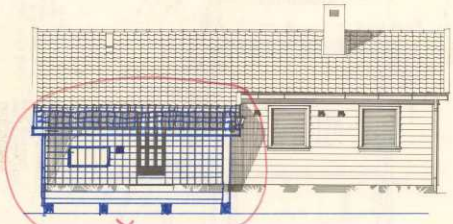
9,5 m²
Overbygg terrasse
120 x 60

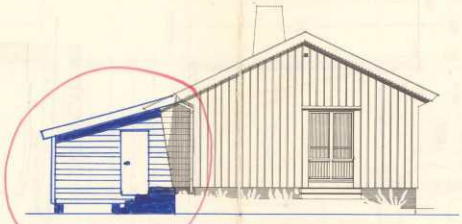
BAD

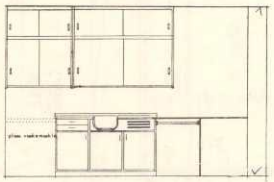
GULVPLATEPLAN.

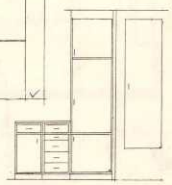
Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 31/-76
J.nr.: –
Sak nr: 62
Behandlet: 10/2-76
Godkjent: 10/2-76

18+

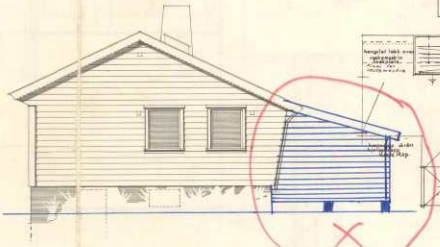


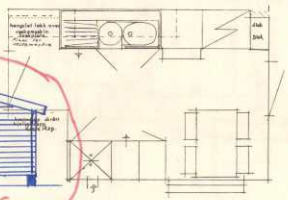












Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 11.11.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	242	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Stensethalleen 18, 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 15.06.1961.

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

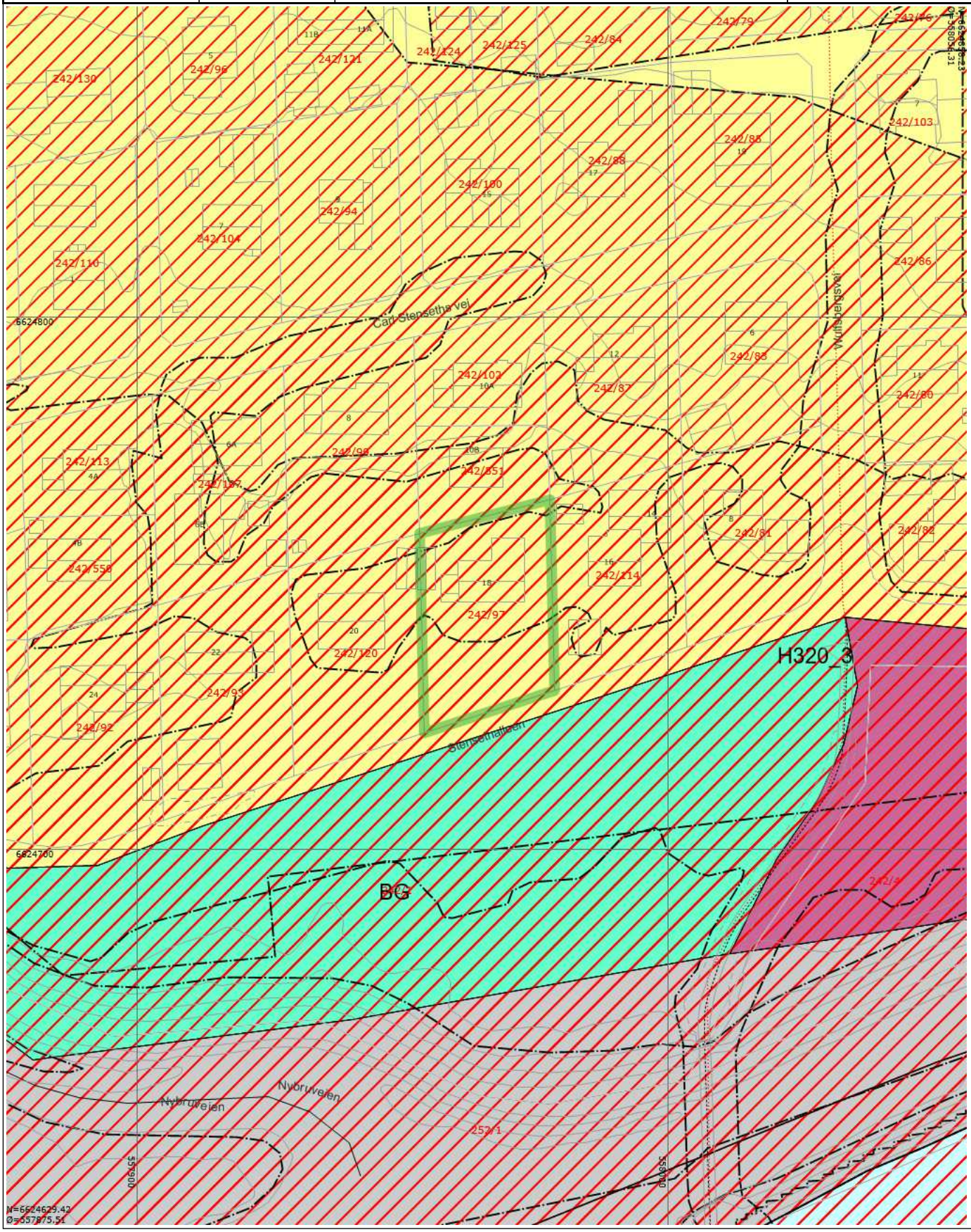
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stensethalleen 18 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


Forsenkningskurve


KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig


Fjernveg - På bakken - Nåværende


Fjernveg - På bakken - Fremtidig


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for faresoner


Ras- og skredfare


Flomfare


Boligbebyggelse - Nåværende


Grav- og urnelund - Nåværende


Veg - Nåværende


Blå/grønnstruktur - Nåværende


Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende


KpOmråde

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**242**	**97**	**0**	**0**	Stensethalleen 18, 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)	910.22m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2242.04m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3301 062519820007	KR 23, Bruforbindelse Mjøndalen- Krokstadelva (28.6.1982)	Boliger	910.22m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062520090006	Kr 23.02; regplan for Gamle Riksvei 196 A og B (27.1.2010)
062520170007	Områderegulering for Nybruveien næringspark (18.2.2020)

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.

42

NEDRE EIKER KOMMUNE.
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST

STJERNEBO

Arbeidssted:	t.36- Stenseth II, Krokstadelva
Arbeidets art:	Plassering av garasje
Bygningens art:	Garasjebygg
Byggherre:	Arne Weien
Byggemelder:	" "
Ansvarshavende:	Bjørn Andersen

Gnr.

Bnr. 97

Innlevert

Approbert

Byggetillatelse gitt 9/12.66

Avsluttende synsforretning

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

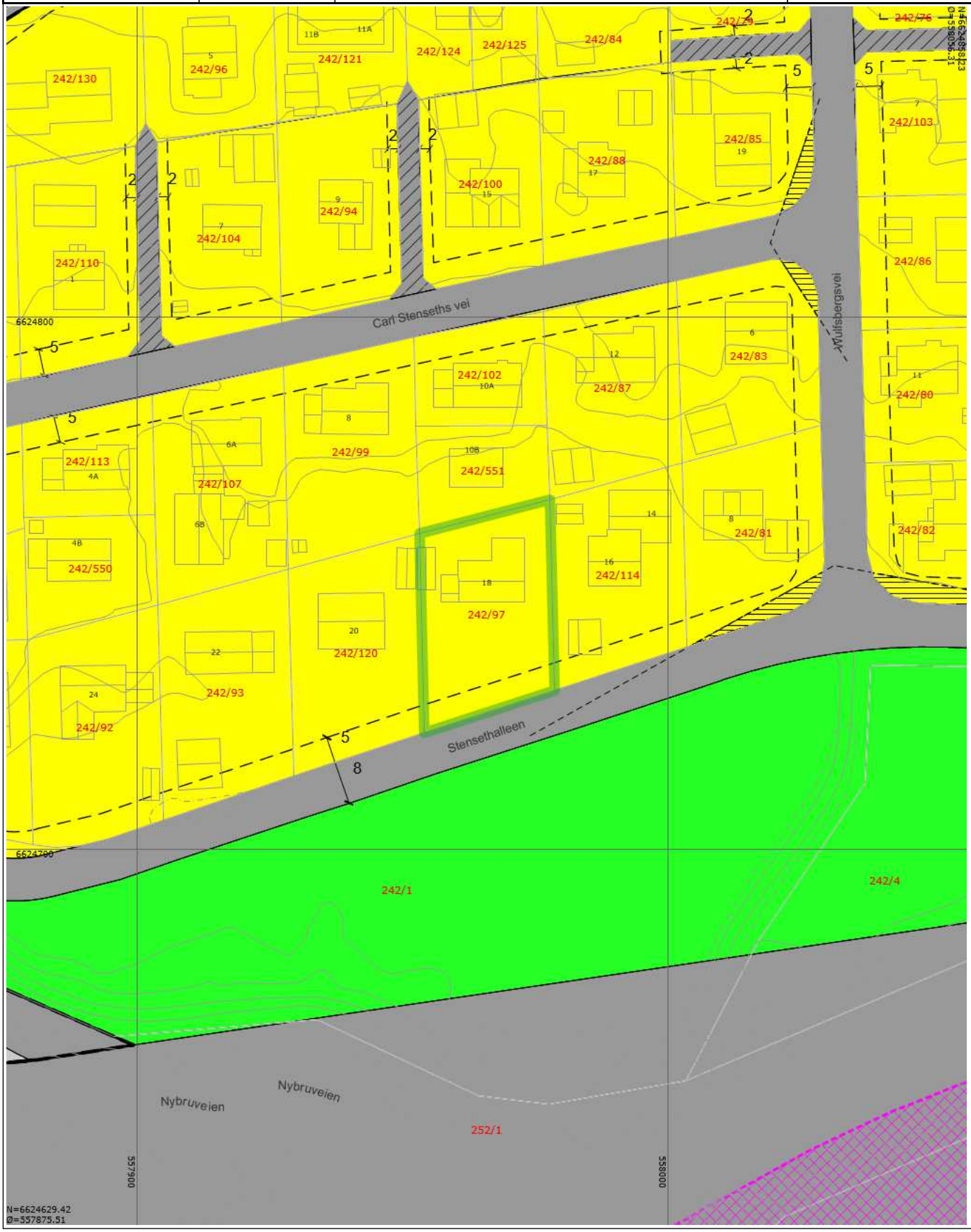
bygningssjef

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stensethalleen 18 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	KR 23, Bruforbindelse Mjøndalen- Kroksta			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde igangsatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Frisiktlinje
Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg
Boligområde	Kjøreveg	Offentlig friområde
Felles avkjørsel	Veg	Fortau
Annen veggrunn - tekniske anlegg		

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	242	97	0	0

Adresse:	Stensethalleen 18, 3055 Krokstadelva

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	11.10.2018	
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:		
Merknader til feiingen:	Ingen ildsteder	

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 11.11.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**242**	**97**	**0**	**0**	Grunneiendom	STJERNEBO	Ja	910,2	911,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.01.1961	Nei	Nei	Nei			Nord: 6624743.89 Øst: 557965.46 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			242/97	0
Oppmålingsforretning	10.11.2022	18.11.2022	22/29769	Avgiver	242/102	-420.6
					242/99	0
					242/97	0
				Mottaker	242/551	420.6
					242/120	0
					242/114	0
					242/87	0
Oppmålingsforretning	09.11.2022	18.11.2022	22/29769		242/114	0
					242/120	0
					242/97	0
					242/1	0
					242/99	0
					242/87	0
					242/102	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			242/97	0
Skylddeling	04.02.1961		1827/60	Mottaker	242/97	912
				Avgiver	242/1	-912

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193207367	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0
193207545	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Stensethalleen	18			Nord: 6624750 Øst: 557966 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
U-Uoppgitt	J-Journalnummer: 119736232 M-Målebrevsnummer: 1827/60	

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
910,2	Nord: 6624743,89011351 Øst: 557965,45999684 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:

Maria Adam
Kirkeveien 11

3055 KROKSTADELVA

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
18/5775 - 2	M88	DRBRANNV/FEIER	11.10.2018

Kirkeveien 11, 42/97, N.Eiker, tilsyn med fyringsanlegg
F05
TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.10.18 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: Maria Adam

For feiervesenet: Jon Erling Aass

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

Jon Erling Aass
feiersvenn
32 04 44 71

Utskriftsdato: 10.11.2025

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.**	242	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stensethalleen 18, 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
11110553	323	21.05.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	24	21.05.2025
07795127	13	12.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	24	-

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: 10.11.2025

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.**	242	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stensethalleen 18, 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	2 728,80 kr
Vann	1 692,01 kr
Sum	**4 420,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Målt vann	15%	8 m3	31.41	1/1	0 %	251,25 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Målt avløp	15%	8 m3	52.65	1/1	0 %	421,18 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**3 253,03 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.

NEDRE EIKER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

3050 MJØNDALEN – TLF. (02) 82 66 80

FERDIGATTEST

Gnr. 42

Bnr. 97

Arbeidssted: Kirkeveien 11, Krokstadelva

Arbeidets art: Tilbygg bod og overbygg inngang

Bygningens art: Boligbygg

Byggherre: Arne Wøien

Byggemelder: Arne Wøien

Ansvarshavende: Harald Høibakk

Innlevert 27.1.76

Godkjent 10.2.76

Byggetillatelse gitt

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

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:
Stensethalleen 18, 3055 Krokstadelva
Gnr. 242, Bnr. 97, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251158

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Sander Gundersen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 53 943

E-post: sander.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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