PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

PRESTEBRÅTVEIEN 91

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

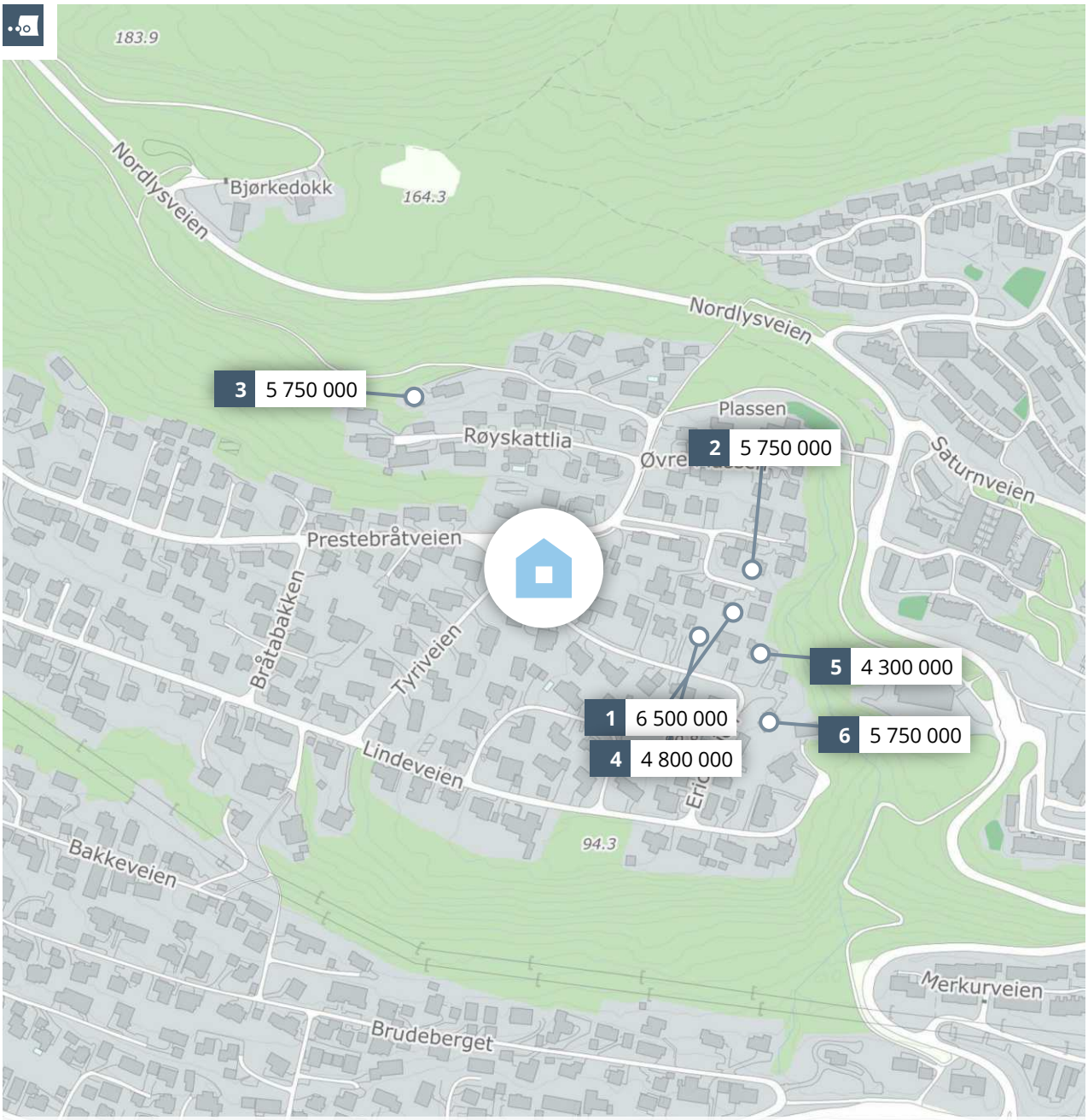
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
PRESTEBRÅTVEIEN 91

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 20.11.2025

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: Magnus Fevang Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prestebråtveien 91, 3055 KROKSTADELVA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 242 BNR 170 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS PRESTBRÅTEN-NEDRE EIKER KIRKE

Verdivurdert til

3 490 000

-	3 490 000	35 253
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	20 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt						868 m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Plassen 6	145 m²	2006	782 m²	3 sov	13.08.2025	6 390 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**44 828**
2	Nedre Plassen 12	141 m²	2000	695 m²	3 sov	15.05.2025	5 800 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**40 780**
3	Borgetjernsveien 19	182 m²	1972	787 m²	5 sov	30.10.2025	5 990 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**31 593**
4	Prestebråtveien 101	163 m²	1969	979 m²	3 sov	20.03.2025	4 400 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**29 448**
5	Prestebråtveien 105	286 m²	1970	1 279 m²	3 sov	11.09.2025	3 990 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**15 035**
6	Ericaveien 6	161 m²	1971	948 m²	3 sov	30.12.2024	5 990 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**35 714**

Boligen byr på et romslig og funksjonelt areal med tre soverom og romslig stue, som gir fleksible muligheter til å tilpasse planløsningen etter egne ønsker og behov. Med et oppussingsbehov følger også en sjelden anledning til å sette sitt eget preg og realisere boligens fulle potensial.

Eiendommen har en integrert garasje på 20 kvm, samt en hage som gir rikelig med uteplass. Hagen egner seg både til rolige stunder og sosiale aktiviteter, og kan enkelt videreutvikles for å skape den perfekte uteoasen.

Boligen holder en eldre standard, noe som gir en gyllen mulighet for deg som ønsker å modernisere og skape et hjem i tråd med dagens krav og din personlige stil. Boligen gir et solid utgangspunkt for å skape et moderne og innbydende hjem som gjenspeiler din personlige smak og livsstil.

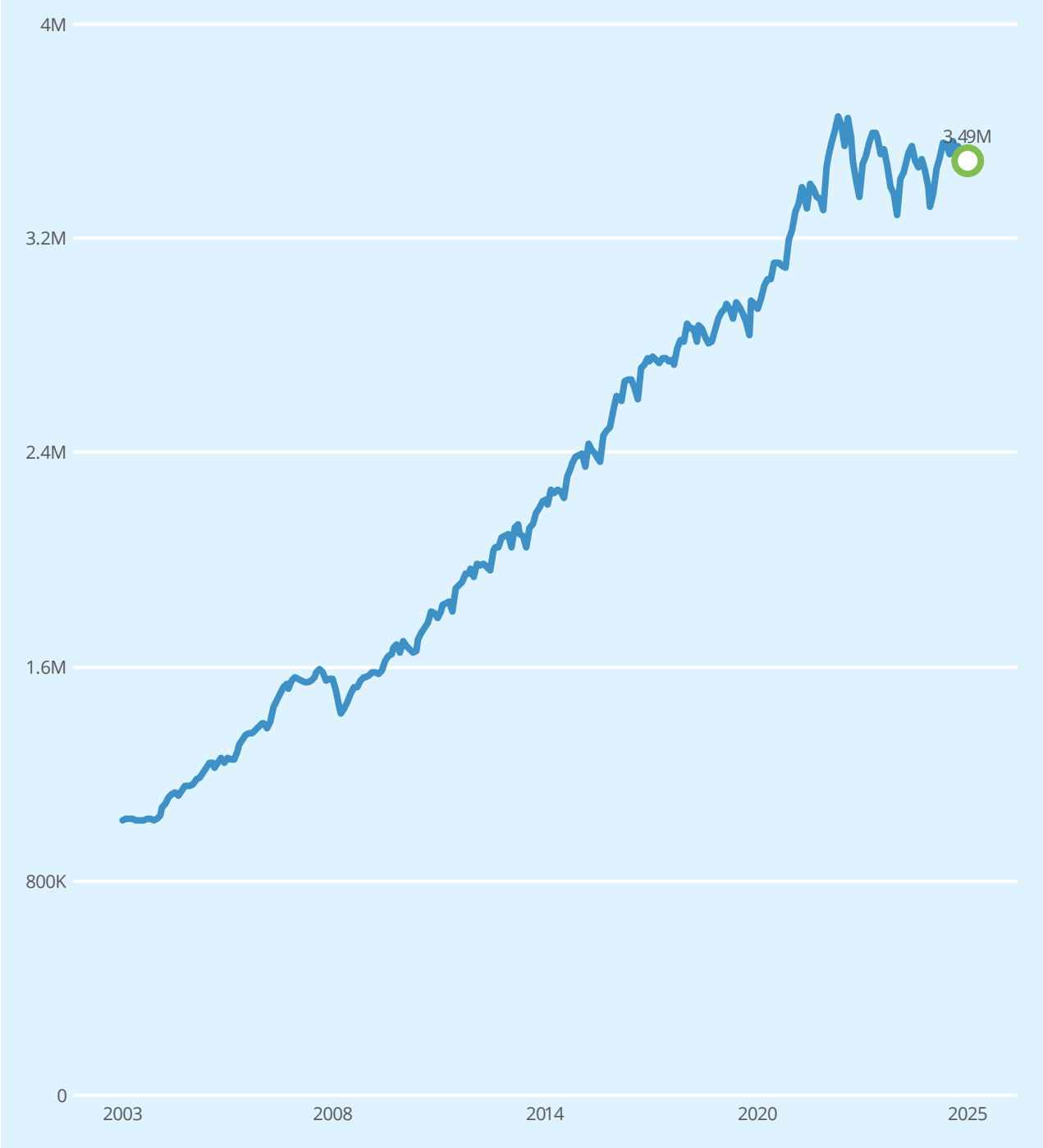
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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

5.1M
4 835 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

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

11
eneboliger solgt

5.3M
5 195 000 Prisantydning i snitt
5 142 000 Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 253 Prestebråtveien 91
Totalpris 3 490 000

32 882 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd

30 591 PRESTBRÅTEN-NEDRE EIKER KIRKE grunnkrets i snitt siste 6 mnd

FAGTAKST AS

Prestebråtveien 91, 3055 KROKSTADELVA

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

BRA: 119 m²

BRA-i: 99 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	3	17	7	1
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
10.11.2025

Rapportdato
20.11.2025

Hjemmelshavere

Navn
Anne Margrethe Bilstad

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

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

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

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

BmTakst har sentral godkjenning innen:

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

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

Egne premisser

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

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

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

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	119	99	20	0	15
Totalt m2	**119**	**99**	**20**	**0**	**15**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	87	32	119
Totalt m2	**87**	**32**	**119**

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Stue
- Kjøkken
- Soverom
- Soverom 2
- Soverom 3
- Fordelergang
- Bad
- Wc
- Vaskerom

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Bod
- Bod 2
- Bod 3

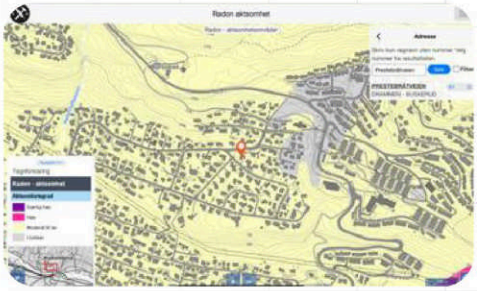
Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Ringmur oppført i leca.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags og koblet glass.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
- - Taket er oppført med pult-tak konstruksjon.
- - Taket er tekket med sveisepapp.

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	**Ringmur**

Ringmur oppført i leca.

Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**

- Grunnforhold av fjell.

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

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

Oppsummering av fundament **TG-2**

Grunnforhold av fjell.
Ringmur oppført i leca.
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, men det må forventes vedlikehold/murpuss m.m

TG2 settes da det må forventes vedlikehold/murpuss.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales skrap, priming og puss av mur.

6.3 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	—

6.4 Krypkjeller



Beskrivelse

Krypkjeller er inspisert via luke.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? **Ja**



Er det synlig fukt eller vann mot grunn? **Nei**

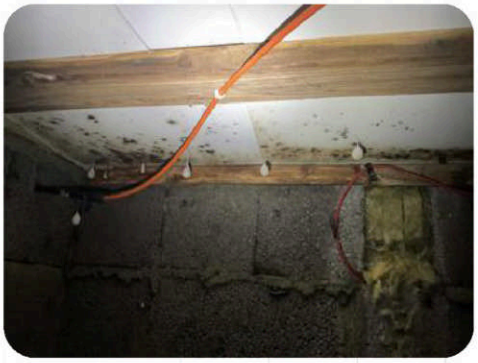
Er det synlig sopp/råteskader i treverk? **Ja**

Er det utført kontroll med kniv/skrutrekker eller lignende for avdekking av råte? **Ja**



Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? **Nei**

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? **Ja**



Resultat av fuktmåling i treverk

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 28.2vektprosent.

Resultat av luftfuktighet i rommet



Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 90.1RH

BM TAKST AS

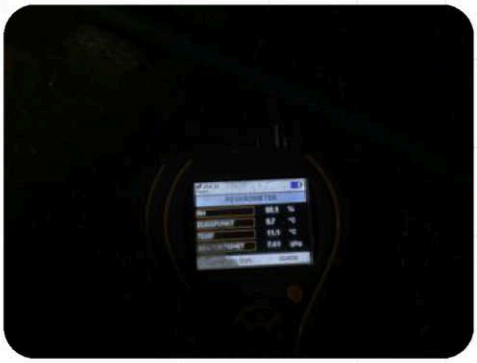
BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com





Oppsummering av krypkjeller TG-3

Det er tilgang til krypkjeller via luke i gulv (entre).
Det registreres åpen jordkjeller.
Det registreres vesentlig forhold av edderkopper og skogssnegler som bekrefter høye fuktverdier.
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 28.2vektprosent.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 90.1RH
Påviste fuktmålinger er langt over anbefalte verdier.

TG3 settes med bakgrunn i påviste forhold.

Estimert utbedringskostnad: 150.000-300.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Forekomst av snegler i grunnmur/kjeller indikerer høy fuktbelastning og manglende tetthet i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader, luktproblemer og skadedyr, og tyder på nødvendig behov for tiltak for drenering, tetting og ventilasjon.

Anbefalte tiltak:
- Drenere boligen.
- Etablere tettesjikt mot grunn.
- Bedre ventilering.

6.5 Drenering

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

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

Oppsummering av drenering TG-3

Boligen har ikke synlig drenering.
Drenering er trolig av gudron/slemming fra opprinnelig byggeår.
Det registreres fuktgjennomgang til krypkjeller.
Det registreres stedsvis terrengfall mot bygning med økt risiko for fuktpåkjenning mot grunnmur.

TG3 settes med bakgrunn i terrengfall og funksjonssvikt.

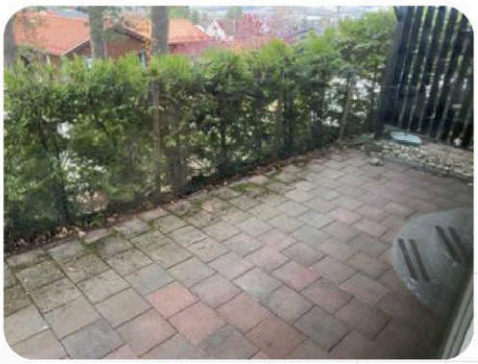
Estimert utbedringskostnad: 50.000-150.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drenering fører til fuktproblemer i krypkjeller.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes tiltak med drenering.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	**Annet**

Det er etablert en steinbelagt uteplass på 15m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
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?	**Nei**
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Ikke relevant**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

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

Det er etablert en steinbelagt uteplass på 15m2.
Det registreres noe mose samt mindre skjevheter i grunn.

TG2 settes da det må forventes noe vedlikehold.

Anbefalte tiltak
Normalt vedlikehold som luking m.m må forventes.

6.7 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
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-3

Vinduer med 2-lags og koblet glass med datostempling 1969

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Det registreres slitasje/avflakk som er er forventet alder tatt i betraktning.

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

TG3 settes da det må forventes utskiftning av vinduer.

Estimert utbedringskostnad: 150.000-300.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er godt over forventet levetid førertil 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, Liggende kledning**

Hiovedsaklig stående.
Liggende rundt gesimsen/oppløft.



Beskrivelse

Bygget er oppført med bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Gesims/gavl med liggende kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Ja**
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, samt liggende kledning ved gesims/gavl.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
- Det registreres noe råte i flere bord, samt behov tiltak.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

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 utover normalt vedlikehold. Utskiftinger er påregnelig.

6.9 Takkonstruksjon

Type	**Pulttak**

-

Inspisert fra	**På tak**

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**

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

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med pult-tak konstruksjon.
Det registreres ingen svanger i konstruksjon.
For ytterligere omtale se under punkt loft.

6.10 Taktekking







Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
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**

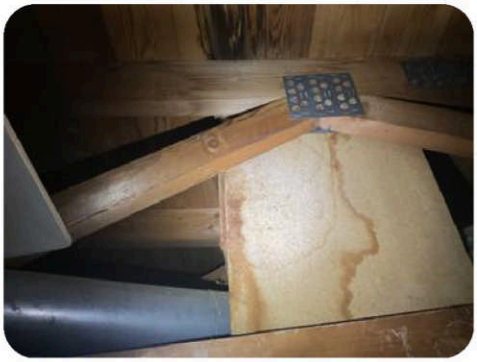
Oppsummering av taktekking **TG-2**

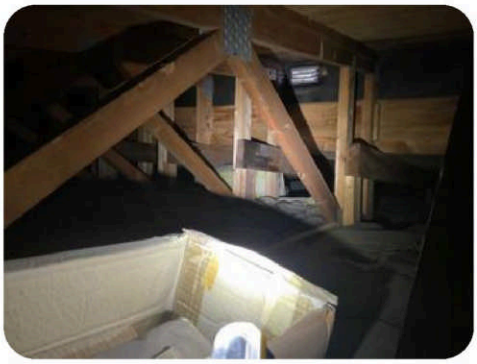
Taket er besiktet fra tak.
Taket er tekket med sveiseapparat.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Det registreres mose på tak.
Sveisepapp har en forventet levetid på ca 25-30år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket 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.

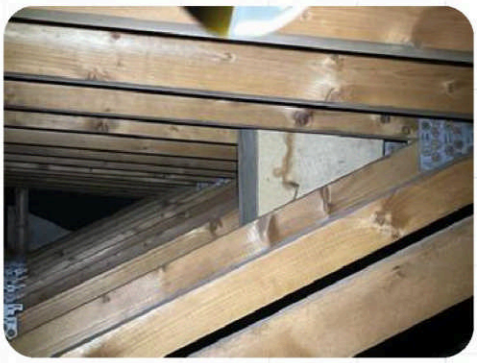
TG2 settes med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjikt, samt undertak fra opprinnelig byggeår.

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. Anbefalte tiltak: - Med bakgrunn i alder bør det forventes omlegging av taktekking.

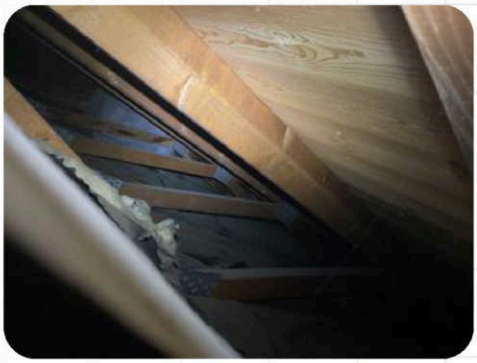
6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)







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



Oppsummering av takkostruksjon/loft TG-2

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble
registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i synlige fuktmerker.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har eller kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen

Anbefalte tiltak:
- Forholdet bør overvåkes med jevnlige inspeksjoner, spesielt i perioder med høy luftfuktighet og store temperaturforskjeller.

6.12 Renner og nedløp



Type **Metall, Plast**

Takrenner og nedløp av plastbelegg stål og plast.

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

Fremside er skiftet.
Øvrig trolig fra byggeår.

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

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-3

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og plast.
Takrenner og nedløp er fra byggeår. Deler er skiftet ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader, men det registreres overfylte/tette renner.
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.

TG3 settes med bakgrunn i tette takrenner.

Estimert kostnad for utbedring: 10.000 - 50.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Tette takrenner medfører oversvømmelse i rør og unødvendig fuktbelastning mot bygning.

Anbefalte tiltak:
- Det bør forventes rens av takrenner.
- Eldre takrenner av plast bør skiftes.

6.13 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-3

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
30 mm høydeforskjell i stue.
35 mm høydeforskjell i bod.
20 mm høydeforskjell på soverom 1 og 2.
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Estimert kostnad for utbedring: 50.000 - 150.000,-

Anbefalte tiltak

Vesentlig høydeforskjell på etasjeskille kan tyde på deformasjoner eller svekkelser i bjelkelag og konstruksjon, og kan indikere underliggende skader eller setninger. Dette gir redusert funksjon og komfort, og vurderes som et avvik med behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

6.14 Ildsted/Skorstein

Skorsteinstype	**Element**
Leca elementpipe	

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 taket**

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

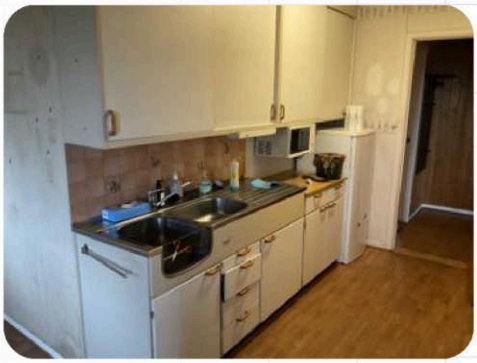
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

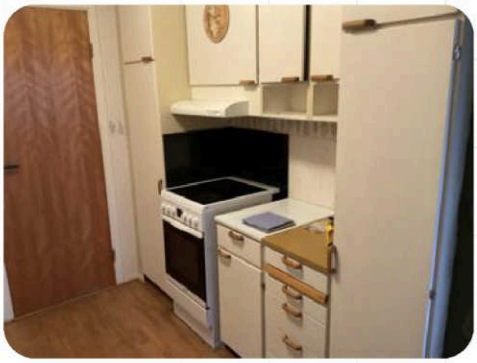
Oppsummering av ildsted TG-1

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

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

6.15 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ukjent	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Ukjent. Kjøkken er trolig fra opprinnelig 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-3**

Kjøkkeninnredningen er trolig fra opprinnelig byggeår.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående kjøleskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.
Det er montert mekanisk avtrekk som fungerer som tiltenkt.
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.

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

TG3 settes med bakgrunn i alder, slitasje samt avvik fra dagens krav.

Estimert kostnad for utbedring: 50.000 - 150.000,-

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.

6.16 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger datert 1967.

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

-

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

-

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest på bygget.

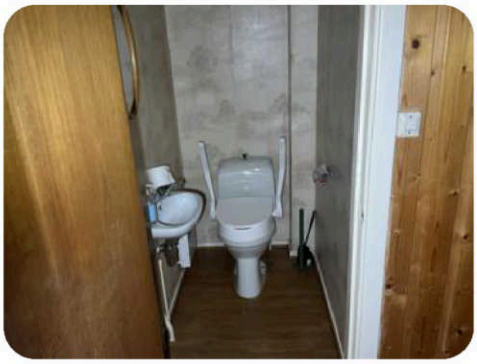
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
.	

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

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

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**
-	

6.17 Toalettrom (spesialrom)



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

Type ventilasjon	**Naturlig avtrekk**

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

Er det innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Rommet er oppført med laminat på gulv og våtromsplater/tapet på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført utslagsvask og gulvstående toalett.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk.
Rommet fremstår med behov for oppgradering.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
I tillegg er rommet av eldre dato og en oppgradering er naturlig.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning

Anbefalte tiltak:
- Det bør forventes oppgradering av rommet i sin helhet.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

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

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

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.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	**Kobber**

-

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 er fra opprinnelig byggeår.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i krypkjeller,fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

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

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på 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.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Sikringsskap er skiftet. Ukjent alder.	
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?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert I entre.
Det elektriske anlegget er oppført som hovedsakelig 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 før 01.01.1998
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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. I denne sammenheng anbefales det en utvidet el-kontroll og tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**
Luft til luft varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget ble montert i 2009	

Når var siste service på anlegget?
Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2009.
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: Utløpt

Tg2 settes da anlegget er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak

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

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

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Annet**
Fundament	**Annet**
Bereder er plassert i krypkjeller.	
Årstall	
2004	
Størrelse	
145l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
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-2

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 21år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i krypkjeller.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

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

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

Anbefalte tiltak:
- En bereder bør med tanke på oppnådd alder påregnes skiftes.
- Direktilkobling av bereder bør påregnes.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering **Naturlig ventilasjon**

Boligen er oppført 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.

6.24 Våtrom

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

Vurderings grunnlag

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

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

6.25 Overflater

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

Rommet er renovert rundt 2012.

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

Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 0mm fall fra terskel til sluk
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.

TG2 settes da fallfohold ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak

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

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

6.26 Membran/tettesjikt



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

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

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

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

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

6.27 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.28 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet mangler tilluft ved terskel.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk.

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

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

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

6.29 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

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

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

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.30 Overflater



Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom belegg, teppe og tregulv.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom strietapet.
Tak: Takess alle rom.





Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes mot alder.. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Bygget har allikevel generelt etterslep på vedlikehold av overflater og det må forventes vedlikehold/utskifninger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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

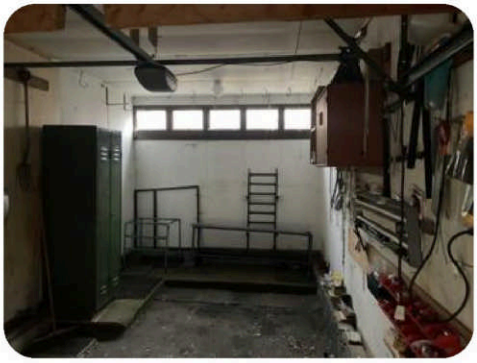
TG2 settes da det må forventes vedlikehold.



6.31 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming
Ildsted plassert i stue. Varmepumpe plassert i stue. Varmekabler på bad. Øvrig oppvarming via panelovner

6.32 Garasje



Skal TG-grad settes?	Ja

Oppsummering av **TG-2**

Det er etablert en garasje på 20m2 tilknyttet boligen.
Garasjen er fra opprinnelig byggeår i sammenheng med bolig.
Det er ikke registrert vesentlige avvik, men bygget har behov for vedlikehold/oppgradering.

TG2 settes da det må forventes vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje på 20m2 tilknyttet boligen.,

6.33 Vaskerom





Skal TG-grad settes? **Ja**

Oppsummering av **TG-3**

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater på vegg.
Rommet er etablert med åpen dusj, 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.

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

Estimert utbedringskostnad: 150.000-300.000,-

Beskrivelse
Det er etablert vaskerom i 1.etg.

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-2

Radon

Oppsummering

Boligen har ikke radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført. Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10 TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak. Ifølge NGU har området 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 fjell. Ringmur oppført i leca. 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, men det må forventes vedlikehold/murpuss m.m TG2 settes da det må forventes vedlikehold/murpuss.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak: - Det anbefales skrap, priming og puss av mur.

TG-3

Krypkjeller

Oppsummering

Det er tilgang til krypkjeller via luke i gulv (entre). Det registreres åpen jordkjeller. Det registreres vesentlig forhold av edderkopper og skogssnegler som bekrefter høye fuktverdier. Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 28.2vektprosent. Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 90.1RH Påviste fuktmålinger er langt over anbefalte verdier. TG3 settes med bakgrunn i påviste forhold. Estimert utbedringskostnad: 150.000-300.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Forekomst av snegler i grunnmur/kjeller indikerer høy fuktbelastning og manglende tetthet i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader, luktproblemer og skadedyr, og tyder på nødvendig behov for tiltak for drenering, tetting og ventilasjon. Anbefalte tiltak: - Drenere boligen. - Etablere tettesjikt mot grunn. - Bedre ventilering.

TG-3

Drenering

Oppsummering

Boligen har ikke synlig drenering. Drenering er trolig av gudron/slemming fra opprinnelig byggeår. Det registreres fuktgjennomgang til krypkjeller. Det registreres stedsvis terrengfall mot bygning med økt risiko for fuktpåkjenning mot grunnmur. TG3 settes med bakgrunn i terrengfall og funksjonssvikt. Estimert utbedringskostnad: 50.000-150.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Manglende drenering fører til fuktproblemer i krypkjeller. Anbefalte tiltak: - Det må forventes tiltak med drenering.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en steinbelagt uteplass på 15m2. Det registreres noe mose samt mindre skjevheter i grunn. TG2 settes da det må forventes noe vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold som luking m.m må forventes.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning, samt liggende kledning ved gesims/gavl. Kledning er fra opprinnelig byggeår. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. - Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår. - Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår. - Det registreres noe råte i flere bord, samt behov tiltak. Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold. Forventet gjenværende levetid: Utløpt. 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 utover normalt vedlikehold. Utskiftinger er påregnelig.

TG-3

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags og koblet glass med datostempling 1969 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av

tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Det registreres slitasje/avflakk som er er forventet alder tatt i betraktning. Vinduer har en forventet levetid på 35år. Forventet gjenværende levetid: Utløpt. TG3 settes da det må forventes utskiftning av vinduer. Estimert utbedringskostnad: 150.000-300.000,-

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra tak. Taket er tekket med sveiseapparat. Taket fremstår som tett. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Det registreres mose på tak. Sveisepapp har en forventet levetid på ca 25-30år. 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 og usikker restlevetid på tettesjikt, samt undertak fra opprinnelig byggeår.

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. Anbefalte tiltak: - Med bakgrunn i alder bør det forventes omlegging av taktekking.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke. Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår. Det er etablert dampsperre mot loft. Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. TG2 settes med bakgrunn i synlige fuktmerker.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har eller kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen Anbefalte tiltak: - Forholdet bør overvåkes med jevnlige inspeksjoner, spesielt i perioder med høy luftfuktighet og store temperaturforskjeller.

TG-3

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og plast. Takrenner og nedløp er fra byggeår. Deler er skiftet ukjent alder. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert tegn til skader, men det registreres overfylte/tette renner. 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. TG3 settes med bakgrunn i tette takrenner. Estimert kostnad for utbedring: 10.000 - 50.000,-

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Tette takrenner medfører oversvømmelse i rør og unødvendig fuktbelastning mot bygning. Anbefalte tiltak: - Det bør forventes rens av takrenner. - Eldre takrenner av plast bør skiftes.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med laminat på gulv og våtromsplater/tapet på vegg. Av sanitær utstyr er det oppført utslagsvask og gulvstående toalett. Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk. Rommet fremstår med behov for oppgradering. TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. I tillegg er rommet av eldre dato og en oppgradering er naturlig.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning Anbefalte tiltak: - Det bør forventes oppgradering av rommet i sin helhet.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre. Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600. Ved nivelering av laser registreres det følgende: 30 mm høydeforskjell i stue. 35 mm høydeforskjell i bod. 20 mm høydeforskjell på soverom 1 og 2. Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600 TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad for utbedring: 50.000 - 150.000,-

Anbefalte tiltak

Vesentlig høydeforskjell på etasjeskille kan tyde på deformasjoner eller svekkelser i bjelkelag og konstruksjon, og kan indikere underliggende skader eller setninger. Dette gir redusert funksjon og komfort, og vurderes som et avvik med behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

TG-3

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er trolig fra opprinnelig byggeår. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er frittstående kjøleskap og komfyr/platetopp. Mellom over- og underskap er det flislagt. Det er montert mekanisk avtrekk som fungerer som tiltenkt. 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. Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år. Forventet gjenværende levetid: Utløpt TG3 settes med bakgrunn i alder, slitasje samt avvik fra dagens krav. Estimert kostnad for utbedring: 50.000 - 150.000,-

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.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert I entre. Det elektriske anlegget er oppført som hovedsakelig 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 før 01.01.1998 Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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. I denne sammenheng anbefales det en utvidet el-kontroll og tiltak vurderes deretter.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført med støpejern. Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Avløpsrør har dermed en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader. Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring. Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder. Det registreres normal avrenning fra tappesteder. Kloakk er luftet over tak. Stakeluke er påvist i krypkjeller. Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget. TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

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 er fra opprinnelig byggeår. Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Stoppekran ble registrert i krypkjeller,fungerer som tiltenkt. Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost. Ingen avvik registreres på anlegget. TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av alder på 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

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe. Anlegget er fra 2009. 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: Utløpt Tg2 settes da anlegget er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av varmepumpe som er på slutten av forventet levetid er at den kan bli mindre effektiv, øke energikostnadene og ha høyere risiko for feil og driftstopp. Anbefalte tiltak: - For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder. Bereder er 21år gammel. Det ble ikke registrert feil ved selve berederen. Bereder er plassert i krypkjeller. Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid. Forventet gjenværende levetid: Utløpt TG2 settes da bereder er over forventet levetid og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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. - Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke. Anbefalte tiltak: - En bereder bør med tanke på oppnådd alder påregnes skiftes. - Direktilkobling av bereder bør påregnes.

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.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 0mm fall fra terskel til sluk Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt. Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk. Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom. Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende. Overflater fremstår i god stand. Overflater har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: 12år. TG2 settes da fallfohold ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Anbefalte tiltak: - For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type rustfritt stål. Det er synlig mansjett i klemring. Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: 13år. Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer. Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte. TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet. - Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. - Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes mot alder.. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater. Bygget har allikevel generelt etterslep på

vedlikehold av overflater og det må forventes vedlikehold/utskifninger. Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. TG2 settes da det må forventes vedlikehold.

Øvrig

TG-2

Garasje

Oppsummering

Det er etablert en garasje på 20m2 tilknyttet boligen. Garasjen er fra opprinnelig byggeår i sammenheng med bolig. Det er ikke registrert vesentlige avvik, men bygget har behov for vedlikehold/oppgradering. TG2 settes da det må forventes vedlikehold.

TG-3

Vaskerom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad) Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater på vegg. Rommet er etablert med åpen dusj, 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. 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 over godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard. Estimert utbedringskostnad: 150.000-300.000,-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251157

Selger 1 navn
Ingar Hansen

Gateadresse
Prestebråtveien 91

Poststed	Postnr
KROKSTADELVA	3055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Margrethe Bilstad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251157

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i bod

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251157

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251157

Tilleggskommentar

Oppussingsobjekt

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: 83251157

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingar Hansen	ffbd6d94d27d72f1a604c9 8128e85ffb7dad3e3d	19.11.2025 09:13:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251157

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**242**	**170**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	193204325	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625302 Øst: 557697 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		17.04.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Prestebråtveien 91	242	170	0	0

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**242**	**170**	**0**	**0**	Grunneiendom	STENSETH 32	Ja	867,9	868	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.12.1968	Nei	Nei	Nei			Nord: 6625299.91 Øst: 557698.12 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			242/170	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			242/170	0
Skylddeling	07.01.1969		3237/68	Avgiver	242/137	-868
				Mottaker	242/170	868

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193204325	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Prestebråtveien	91			Nord: 6625302 Øst: 557697 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	M-Målebrevsnummer: 3237/68	

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
867,9	Nord: 6625299,91011303 Øst: 557698,11999686 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:

NEDRE EIKER KOMMUNE.
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST

Gnr. 42
Bnr. 170
Innlevert
Approbert 17/4 69
Byggetillatelse gitt A 498.

Arbeidssted:	~~Stenseth 32~~ Stenseth skog, Krokstadelva
Arbeidets art:	Nybygg
Bygningens art:	Våningshus
Byggherre:	Kai Kathrud
Byggemelder:	" "
Ansvarshavende:	Gunnar Preis tømmermester

Avsluttende synsforretning

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

Uten kjeller

Fundamentert frostfritt.

Isolasjon: 10 cm i vegger.
15 " i gulv og himling

Tak: Selvbærende takstoler med 2 lag papp.

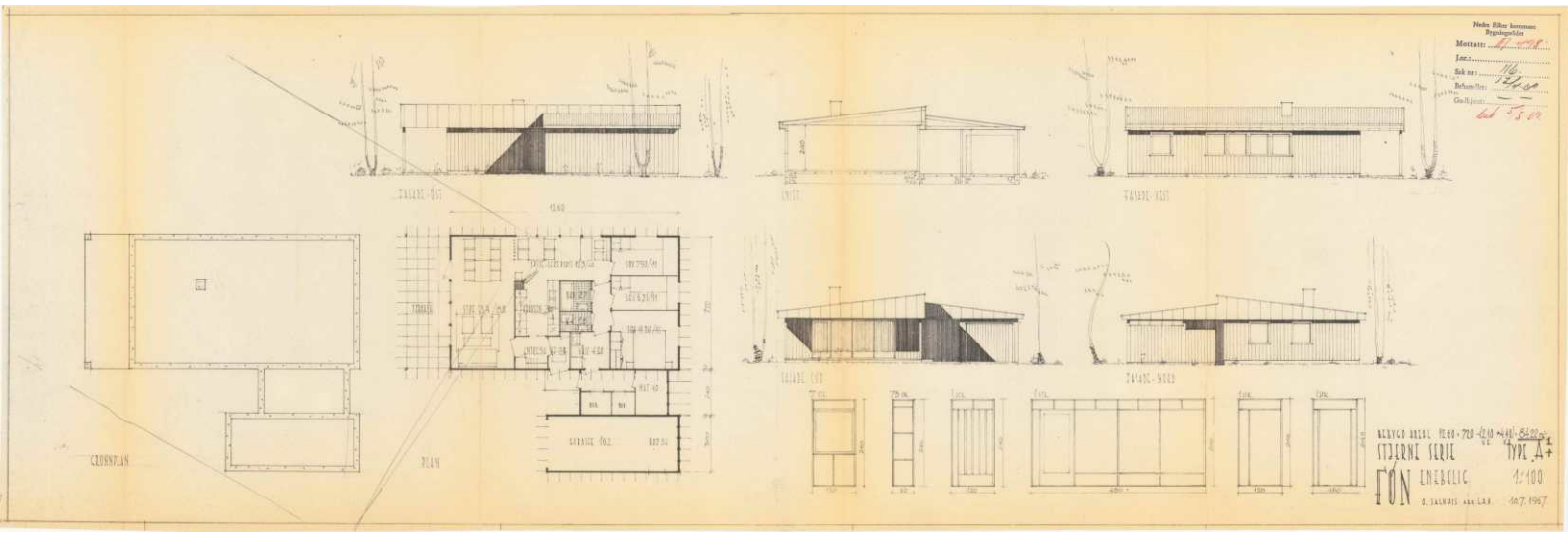
Gjenstående arbeider: Ingen.

Huset er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

MJØNDALEN, 22. OKTOBER 1969.

Johan Bakken
bygningskontrollør

bygningssjef



Norske Fiberbetongverkers Bygningsmeldinger

Mottatt: 4.7.68

Løpe nr.: 116

Saksnr./Kontr.: 1250

Gnr./Bnr.: 45/20

FON ENEBOLIG

SVENSKE SERIE

TYPE A+

1:100

6.JANUAR 1968

dø7.1967

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 242	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Prestebråtveien 91				
Referanse: 83251157				
Avtalenummer: 1133840				
Dato: 06.11.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 6,410				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: storfamilie				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.06.11.2025. Faktura for 2. halvår 2025 er betalt.

Utskriftsdato: 05.11.2025

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.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prestebråtveien 91, 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
12030999	937	08.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	32	08.04.2025
07795041	5	12.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	32	-

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: 05.11.2025

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.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prestebråtveien 91, 3055 KROKSTADELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 130,40 kr
Vann	1 937,00 kr
Sum	**5 067,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Målt vann	15%	2 m3	31.41	1/1	0 %	62,81 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Målt avløp	15%	2 m3	52.65	1/1	0 %	105,29 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**2 748,70 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	242	170	0	0

Adresse:	Prestebråtveien 91, 3055 Krokstadelva

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	08.10.2018	
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:	04.11.2020	
Merknader til feiingen:	Nei	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 578.- Betalt 29.09.2025	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 06.11.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Jan Nordli
Prestebråtveien 91

3055 KROKSTADELVA

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
18/5635 - 2	M88	DRBRANNV/FEIER	08.10.2018

Prestebråtveien 91, 42/170, Nedre.Eiker, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 08.10.18 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: Jan Nordli

For feiervesenet: Thomas Wang

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

Thomas Wang
feiersvenn
32 04 44 87

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**242**	**170**	**0**	**0**	Prestebråtveien 91, 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)	867.88m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	81.03m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062519670003	KR 10,, Stenseth skog (12.10.1967)	Boliger	867.88m^2
	3301 062519980004	KR 36, Skogly - Prestebråtan (13.5.1998)	Park	

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519960003	KR 15.13 Sentrum Stenseth terrasse omr. skole forretning. (16.10.1996)

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.

NEDRE EIKER KOMMUNE

Saksnr.: 2016/1873
Løpenr.: 24894/2016

Planbestemmelser (med mindre endring) til reguleringsplan for:

KR 36 Skogly

Plan ID: 19980004 Dato: 27.07.2016

Reguleringsplan vedtatt: 13.05.98
Mindre endring vedtatt: 15.09.99
Mindre endring vedtatt: 07.09.16

I medhold av §27-5 i bygningsloven av 1985 har kommunestyret 13.05.1998 vedtatt disse planbestemmelser tilhørende plankart datert 15.08.1995

I medhold av §28-2 i plan- og bygningsloven av 1985 har planutvalget 15.09.1999 vedtatt mindre vesentlig endring av disse planbestemmelser.

I medhold av §12-14 i plan- og bygningsloven av 2008 har Hovedutvalg 1 den 07.09.2016 vedtatt mindre endring i plankart og disse planbestemmelser datert 27.07.2016.
I plankartet er plassering av parkering, avkjørsel og bussholdeplass justert.
I bestemmelser er BYA for boliger justert i tråd med kommuneplanen og et utgått rekkefølgekrav sløyfet.
Ellers er både planbestemmelser og plankart er tilpasset ny planlov, kartforskrift og tilhørende feltbetegnelser.

NEDRE EIKER KOMMUNE ORDFØRER

Stadfesting ved Ordfører

§1 Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 Området reguleres til følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg:
   - frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1, 3, 4, 5 og 6) *(åpen boligbebyggelse)*
   - barnehage (BBH)
   - lekeplass (BLK 1 - 2)

2. Samferdselsanlegg:
   - veg (SV)
   - kjøreveg (SKV 1 - 5)
   - fortau (SF 1-3)
   - gang- og sykkelveg (SGS)
   - gangveg (SGG)
   - annen veggrunn (SVG)
   - parkering (SPA)

3. Grønnstruktur
   - naturområde (GN) *(friluftsområde)*
   - turveg (GT) *(sti)*
   - friområde (GF 1 - 4) *(ballplass)*
   - park (GP 1-2)

4. Hensynssone
   - Faresone - høgspent
   - Frisiktsone

§3 Fellesbestemmelser

A. Tomtegrenser og bebyggelsens plassering skal fastsettes av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven.

B. Gjerder, mur o.l mot offentlig vei/gangvei skal godkjennes av kommunen.

C. Eksisterende terreng og vegetasjon på den ubebygde del av tomta skal søkes bevart.

D: Hogst i natur- og friområdene er kun tillatt ifølge skjøtselsplan, godkjent av kommunen. Områdenes bruk som natur- og friområder skal være retningsgivende for utforming av skjøtselsplanen.

E. Lekeområder skal avsettes og opparbeides i h.h.t. krav i Plan- og bygningsloven. Lekearealer, parkeringsplasser og gangveger for de enkelte områdene skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

F. Kommunen skal ved behandling av byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form, farge og materialbehandling.

G. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

H. Det tillates ikke gjennomføring av inngåtte privatrettslige avtaler som er i strid med planen og tilhørende bestemmelser.

§4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse (B1, 3, 4, 5 og 6) *(åpen boligbebyggelse)*

A. Området kan bebygges med frittliggende boliger. Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasjer, boder o.l (BYA) må ikke overskride 35 % av regulert tomteareal.

B. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer eller 1 ½ etasje + 1 underetasje der terrenget tilsier det. Garasjer kan bare tillates i 1 etasje.

C. Takvinkel på bebyggelse kan være mellom 22 og 35 grader.

D. Garasjeplassering skal fremgå av situasjonsplanen som skal være en del av søknad om byggetillatelse for huset, selv om garasjen ikke skal settes opp samtidig med dette.

E. Garasjer kan bygges inntil 2 meter fra regulert veg, der dette vurderes forsvarlig.

F. Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.

G. Det tillates inntil 1 boligenhet pr. tomt.

§4.2 Område for barnehage (BBH)

A. Bebyggelse tillates med inntil 2 etasjer.

B. Bebyggelsen grunnflate (BYA) må ikke overstige 20% av tomtens areal.

C. Eksisterende vegetasjon på tomten skal i størst mulig grad bevares. Før inngrep tillates skal det foreligge en fullstendig utomhusplan for området som skal godkjennes av kommunen. Planen skal omfatte en fysisk skjerming med lav vegetasjon mot boligområdet.

BIB

§ 4.3 Område for lekeplass (BLK 1-2)

A. Lekeplass BLK 1 skal opparbeides i h.h.t. offentlige krav.

B. BLK 2 skal opparbeides som gangforbindelse mellom BLK 1 og friområder i nord.

C. Det avsettes areal for nettstasjon i BLK 1 -2 som vist på planen.

D. BLK 1 og 2 skal være fellesareal for boligene i planområdet (BFS 1, 3, 4, 5 og 6).

§5 Samferdselsanlegg

A. Samferdselsanlegg er vist på planen med reguleringsbredder og byggegrenser.

B. Avkjørsel til Borgetjernveien (SV) tillates ikke utover det som er vist på planen.

C. Eksisterende stiforbindelse mellom boligbebyggelse (BSF) og naturområdet (GN) er regulert til gangveg (SGG) og er vist målsatt på planen.

D. Kjøreveg (SKV 1-5) og Gangveg (SGG) er fellesareal BFS 1, 3, 4, 5 og 6.

E. Veg (SV), gang- sykkelveg (SGS) og fortau (SF) er offentlige formål;
dvs. de skal være allment tilgjengelige.

§6 Grønnstruktur

A. Friområdene (GF 1-4) skal benyttes til ballplass og rekreasjon, park (GP 1-2) til lek og opphold.

B. Kommunen kan tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene (GF 1-2) når disse ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

C. I friområdene (GF 1-4) skal terreng og vegetasjon bevares i den grad det er mulig.
Eventuelt inngrep kan ikke gjøres før kommunens samtykke er innhentet.

D. Eksisterende sti, vist på planen som turveg (GT), skal bevares med vegetasjon på begge sider.

E. Naturområde (GN) er vist på planen. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som naturområde.

F. Friområdene (GF 1-4) og park (GP 1-2) er offentlige formål; dvs. de skal være allment tilgjengelige.

§7 Hensynssoner

A. Frisiktsoner er vist målsatt på planen.

B. Frisiktsoner må holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5m over nivået av tilstøtende veier, jf. Veglovens § 29 og 31.

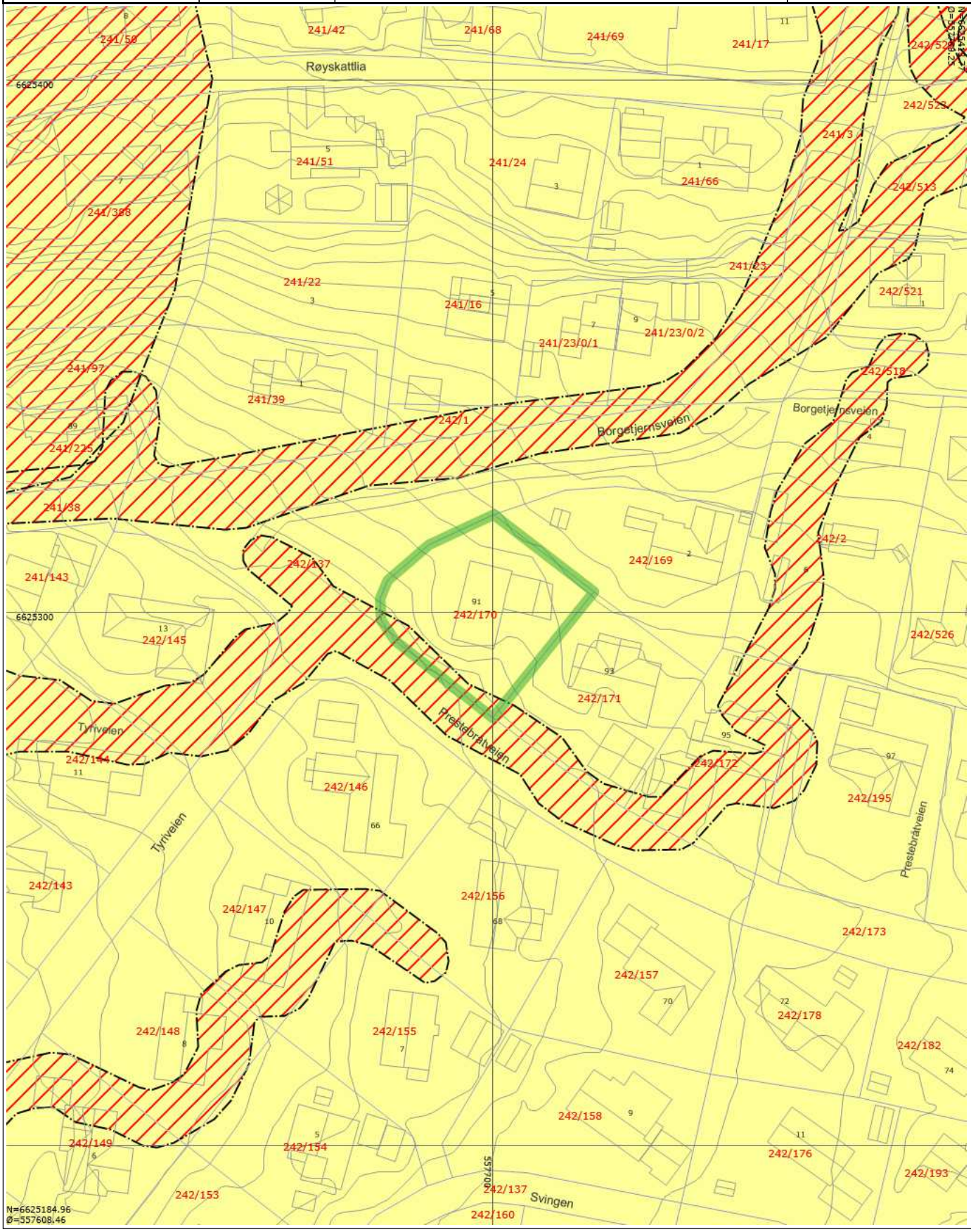
BIB

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prestebråtveien 91 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Grense for faresoner
Ras- og skredfare	Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende
KpOmråde		

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prestebråtveien 91 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

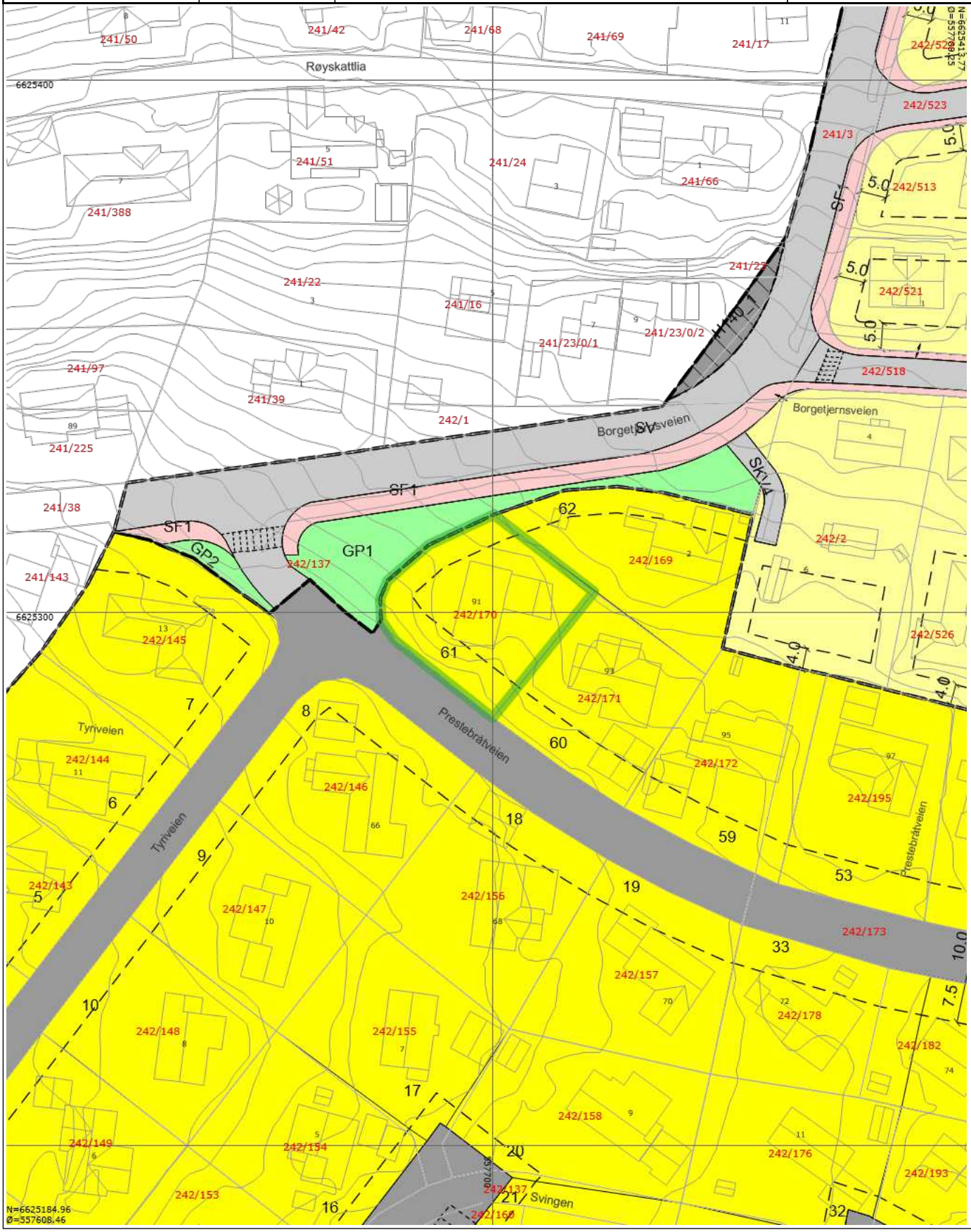
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrensepunkt	Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant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

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prestebråtveien 91 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	KR 36, Skogly - Prestebråtan			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Park

Drammen kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**242**	**170**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



▲ Annet SEFRAK-bygg

▲ SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Middels bevaringsverdi - klasse C

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	242	170	0	0	1	867.88m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	181.06m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	81.03m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	867.88m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519980004	KR 36, Skogly - Prestebråtan	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	0.00m^2
062519670003	KR 10,, Stenseth skog	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	867.88m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	867.88m^2
Park	0.00m^2

Datasett uten treff (3)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**242**	**170**	**0**	**0**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Middels bevaringsverdi - klasse C

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	242	170	0	0	1	867.88m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	181.06m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	81.03m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	867.88m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

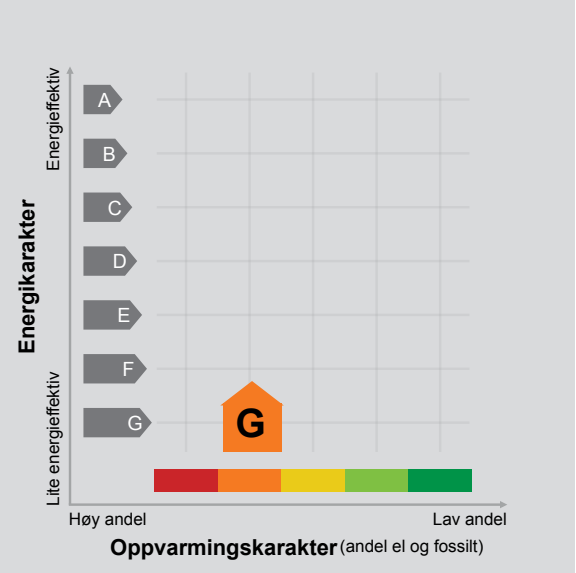
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519980004	KR 36, Skogly - Prestebråtan	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	0.00m^2
062519670003	KR 10,, Stenseth skog	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	867.88m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	867.88m^2
Park	0.00m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Prestebråtveien 91
Postnummer	3055
Sted	KROKSTADELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	242
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193204325
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191827
Dato	20.11.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

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:
Prestebråtveien 91, 3055 Krokstadelva
Gnr. 242, Bnr. 170, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251157

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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