



PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STUBBERUDVEIEN 126 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter

Informasjon fra kommune

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Stubberudveien 126D, 3031 DRAMMEN

Gnr: 84

Bnr: 43

Snr: 1

 Tilstandsrapport



Boligtype: Horisontal tomannsbolig



Byggeår: 1936



BRA: 127 m²



BRA-i: 115 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0

TG-0

1

TG-1

15

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Teppet 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 27.03.2026		Rapportdato 05.04.2026
Hjemmelshavere			
	Navn Marianne Lerheim		Tilstede ved inspeksjon Ja
			Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja



Navn	Telefon
Thomas Olsen	+4797083225
Firma	Epost
BmTakst AS	bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

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

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

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

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

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:

Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

Kontrollen er avsluttet ved normalt grenseskille.

2. Dokumentasjon og informasjon:

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

3. Vurderingsgrunnlag og metode:

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

4. Forbehold og begrensninger

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

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	127	115	12	0	34
Totalt m2	127	115	12	0	34

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	127	0	127
Totalt m ²	127	0	127

1. etasje - Beskrivelse av rom

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

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Utvendig bod 1 på 12m2
Utvendig bod 2 på 12 (felles)
Utvendig bod på 7m2

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Ringmur oppført i leca.
- - Kryp kjeller.
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med papp.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Type byggegrunn

Byggegrunn av fjell

Byggegrunn av fjell.
Grunnmur oppført med ringmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Det registres mindre riss/setnings sprekk i grunnmur,

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?

Nei

Oppsummering av fundament

TG-2

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres mindre riss.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mindre sprekk i puss/grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.

Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.

Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

6.2 Krypkjeller



Beskrivelse

Det er krypkjeller under hele boligen, men kun mulighet med inspeksjon under stue.

Er det tilstrekkelig tilstrekkelig luftgjennomstrømming?

Ja

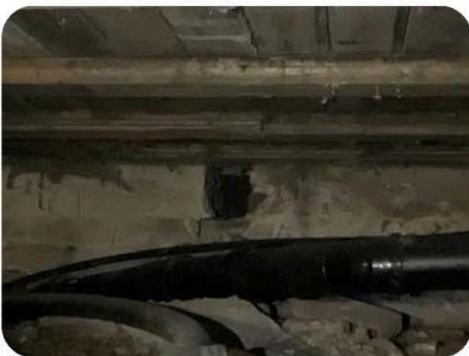


Er det synlig delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong?

Nei

Er det synlig råte, muggvekst, oppsprekking, svelling eller fuktkrevende insekter?

Nei



Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann mot grunn?

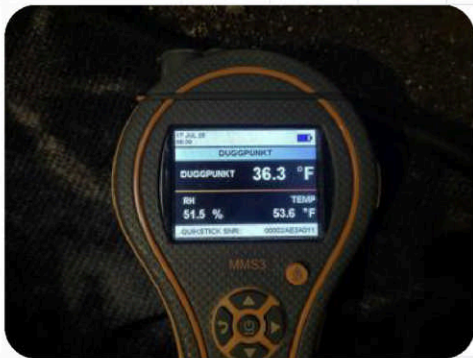
Nei

Er det synlig sopp/råteskader i treverk?

Nei

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?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 14,9vektprosent.

Resultat av luftfuktighet i rommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 51,5RH

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjeller er inspisert ved befaring. Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene var innenfor aksepterte nivåer. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer unormal fuktbelastning. Det er ikke etablert tettesjikt mot grunn. Rommet har naturlig ventilering. Det gjøres særskilt oppmerksom på at kun deler av krypkjeller er mulig å inspisere.

TG2 settes da det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren, i sammenheng med at krypkjeller er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Krypkjeller:

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Krypkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.

Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.

Krypkjeller som ikke er innsisert:

Årsak: Deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kunne derfor ikke undersøkes.

Konsekvens: Det foreligger usikkerhet knyttet til tilstand i utilgjengelige områder, og det kan ikke utelukkes skjulte skader som fukt, råte eller sopp.

6.3 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)?

Nei

Er det kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke synlig etablert drenering rundt bygget. Grunnmuren er trolig fuktsikret med gudron, en tjærebasert løsning som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men som har begrenset effekt sammenlignet med moderne dreneringssystemer. Bygget vurderes imidlertid ikke å være spesielt utsatt for overflatevann, noe som reduserer risikoen noe.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

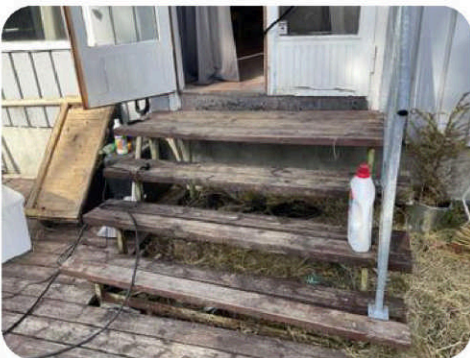
Årsak: Det er ikke synlig drenering rundt bygget. Grunnmuren fremstår trolig behandlet med gudron (tjærebasert fuktsikring som var vanlig ved opprinnelig byggeår).

Konsekvens: Eldre løsninger med gudron har begrenset effekt sammenlignet med moderne drenering, og det kan være økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Bygget vurderes imidlertid ikke å være spesielt utsatt for overflatevann.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene jevnlig. Ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes etablering av ny drenering og oppgradering av fuktsikring.

6.4 Balkong, terrasse, platting



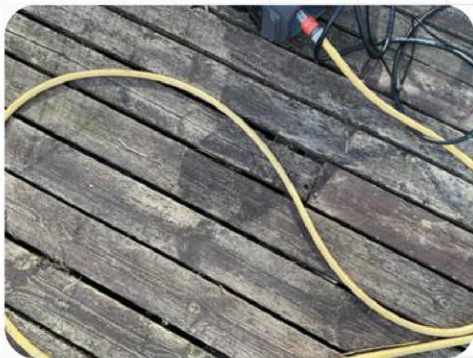
Type

Platting

Det er etablert en platting på ca 34.

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

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt? **Ja**

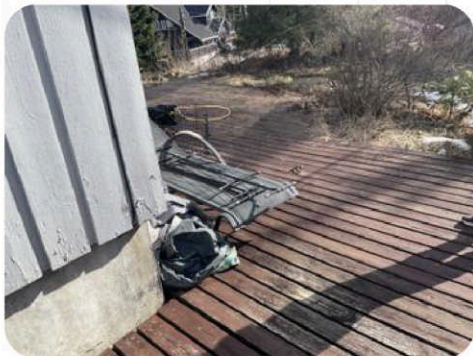


Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er balkong / terrassen tekket?

Nei



Oppsummering av balkong/terrasse

TG-3

Det er etablert en platting/ markterrasse på ca 34m².
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med terreassebord.

Det registreres slitasje, mindre råde samt skjevheter i konstruksjon.

TG3 settes da det må forventes tiltak/utskiftninger

Utbedringskostnader

20.000-100.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

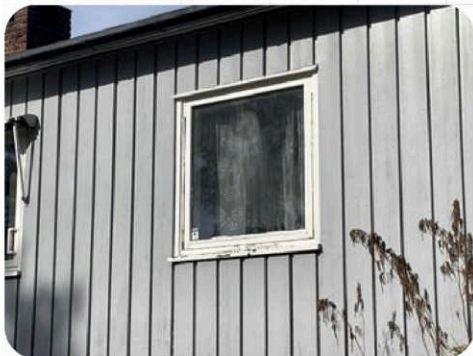
Årsak:

Platting er av eldre dato med naturlig slitasje over tid, noe som har ført til skjevheter i konstruksjonen og begynnende råteskader i enkelte deler.

Konsekvens: Skjevheter kan påvirke stabilitet og bruksegenskaper, og råteskader kan utvikle seg videre dersom tiltak ikke utføres.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre skjevheter og skifte ut skadet trevirke. Avhengig av omfang og tilstand bør det vurderes full utskifting av plattingen.

6.5 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?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør

TG-2

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1985.

Det ble registrert 1 punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, tross noe slitasje på utvendig omramming.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med slitte pakninger, svekket karm/ramme og økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.

Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?

Nei

Er det etablert musesperre på boligen?

Ja

Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.

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 ettermontering av musebørster rundt hele boligen.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Trekledning er på slutten av forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

6.7 Takkonstruksjon

Type

Saltak

Inspisert fra

Annet

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

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon

Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.

Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.

Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

6.8 Taktekking

Type tekking

Papp

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking er skiftet. Årstall 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?

Ukjent

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå.

Taket er tekket med sveisepapp, og opplyses være fra 2010.

Taket fremstår som tett.

Det registreres dog noe slitasje på vindskier og israftbeslag.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Sveisepapp har en forventet levetid på ca 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. Takfornyng vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på undertak og noe slitasje på vindskier/israftbeslag.

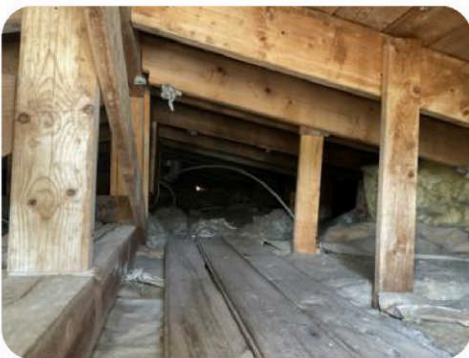
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på undertak og stedsvis slitasje på vindskier og israftbeslag.

Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan undertak være preget av aldring og slitasje.

Anbefalte tiltak: Utskifting av vindskier og israftbeslag med kontroll av undertak bør planlegges.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med inspeksjonsmulighet fra utvendig luke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?

Nei

Er det tegn til sopp/råter?

Nei



Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?

Nei

Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?

Ja

Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?

Nei

Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon/loft

TG-2

Det er tilgang til loft via loftsluke fra utvendig luke.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er ikke etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
TG2 settes da det ikke er etablert dampsperre mot kaldtloft.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dampsperre mot loft gjør at varm og fuktig inneluft kan trenge opp i konstruksjonen.
Konsekvens: Økt risiko for kondens, mugg og råteskader i takkonstruksjon
Anbefalte tiltak: Etablering av dampsperre og kontroll av lufttetting/ventilasjon.

6.10 Renner og nedløp



Type

Metall

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Renner og nedløp opplyses være skiftet i 2010.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Takrenner og nedløp er fra 2010.

Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke registrert tegn til skader men det mangler nedløp.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

Forventet gjenværende levetid: 15år

TG2 settes med bakgrunn i manglende nedløp.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Takrenner mangler nedløp for bortledning av takvann.

Konsekvens: Vann fra taket ledes ikke kontrollert bort fra bygget, noe som kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og terreng, samt økt risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å montere nedløp og sørge for kontrollert bortledning av vann til egnet avløp eller terreng med fall bort fra bygget.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

30 mm høydeforskjell i stue.

35 mm høydeforskjell mellom fordelergang og soverom.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

20.000-100.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/- 30 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.

Konsekvens: En høydeforskjell på +/-30mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.12 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Ildsted plassert i stue.

Type peis

Peis

Ildsted plassert i stue.

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

Nei

Ildsted plassert i stue.

Skorstein over tak er inspisert fra

Fra bakken

Er det sprekker i innvendig brannplate?

Nei

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen

Oppsummering av ildsted

TG-2

Boligen er oppført med pipe.

Ildsted er plassert i stue.

Pipe er oppført i teglstein.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.

Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feirvesen.

TG2 settes da pipe er en eldre teglsteinspipe.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

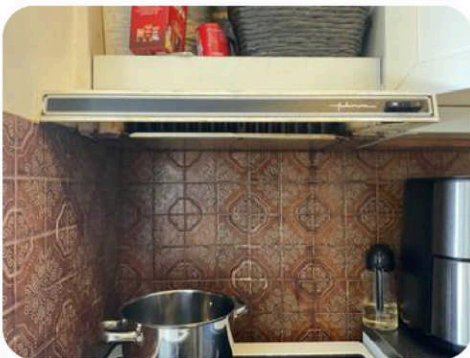
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Pipen er av eldre dato og oppført i teglstein etter tidligere byggeskikk.

Konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av pipen, eventuelt ved fagkyndig på ildsted, og vurdere rehabilitering som for eksempel tetting, pussing eller installasjon av stålrør/pipeforing ved behov.

6.13 Kjøkken

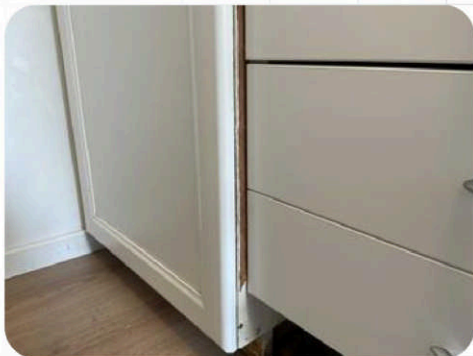


Kjøkkenleverandør

Ukjent

Når ble kjøkkenet sist renover?

Ukjent



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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal
slitasje?

Ja

Type avtrekk

Mekanisk avtrekk

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Tilstandsgrad avtrekk

TG-1

Oppsummering avtrekk

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

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen med ukjent alder.

Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er frittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøleskap.

Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.

Det ble dog registrert mindre tegn til 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, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje samt avvik ihht dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Kjøkkenet er av eldre dato med naturlig slitasje på overflater, innredning og utstyr.

Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard

Konsekvens: Slitasje kan påvirke funksjonalitet og estetikk, samt gi økt risiko for svikt i komponenter over tid. Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak: Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av slitte deler. På sikt bør det vurderes oppgradering eller full utskifting av kjøkkenet. Det anbefales i tillegg montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Lokale utskiftner i krypkjeller er utført.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløp

TG-3

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.

Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.

Avløpsrør har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader.

Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.

Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.

Det registreres normal avrenning fra tappesteder.

Kloakk er ikke luftet over tak. Ikke krav ved privat renseanlegg.

Stakeluke er påvist i krypkjeller.

Her er en kort og faglig oppsummering du kan bruke:

Avløpsanlegget er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens rensekraft. Det foreligger manglende dokumentasjon på grunnundersøkelser og utførelse, noe som gir usikkerhet rundt funksjon og kapasitet. I henhold til gjeldende regelverk og anbefalinger må det påregnes oppgradering eller utskifting av anlegget, og det kan bli pålagt tiltak fra myndigheter. Området etablerer pr.d.d felles løsning og kan tilknytning til offentlig avløp og kostnader med dette må påregnes.

TG3 settes da det foreligger pålegg om tilkoblet til offentlig nett med kostnader.

Utbedringskostnader

200.000-500.000

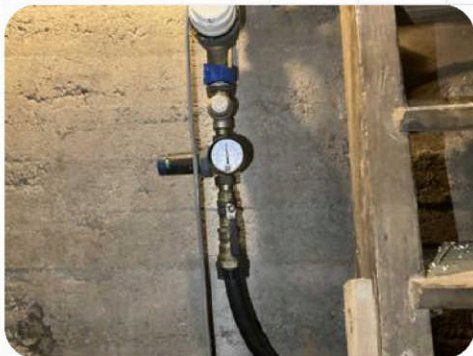
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Avløpsanlegget er av eldre dato og det foreligger pålegg fra kommune.

Konsekvens: Anlegget tilfredsstillende ikke dagens rensekraft og det foreligger usikkerhet rundt funksjon og kapasitet. Det må påregnes risiko for pålegg om oppgradering fra myndigheter.

Anbefalte tiltak: Det må oppgraderes eller skifte ut avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav. Tilknytning til offentlig avløp og kostnader til dette må forventes.

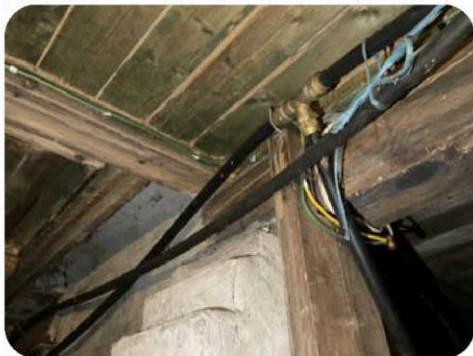
6.15 Vannledninger



Type anlegg

Plast

Vannrør oppført i plast.



Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ukjent alder

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er oppført med plast.

Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Stoppekran ble registrert i krypkjeller, fungerer som tiltenkt.

Deler av vannrør ligger i kald sone (uisolert), med mulighet for frost.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende isolering av vannrør i kryptrom.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder:

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser

Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

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

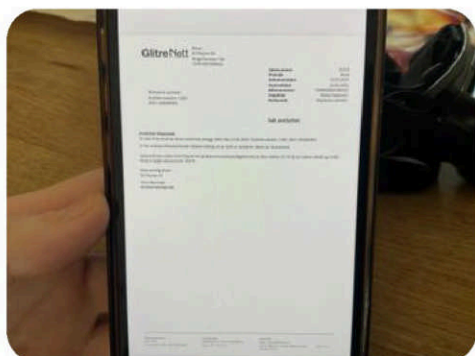
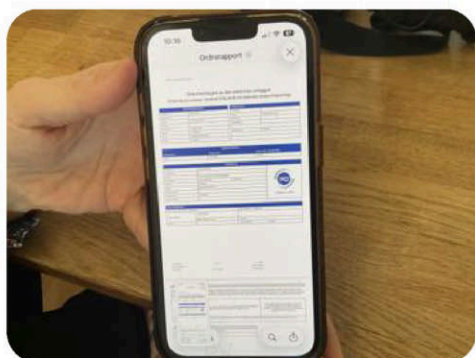
Uisolerte vannrør:

Årsak: Vannrør i krypkjeller er uisolerte.

Konsekvens: Uisolerte rør er utsatt for frost, noe som kan føre til frostskaider, lekkasjer og driftsproblemer. I tillegg kan det oppstå varmetap og kondensdannelse.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å isolere vannrørene for å redusere risiko for frostskaider og kondens, samt sikre stabil drift.

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det registrert synlige avvik på anlegget?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.

Sikringsskap er plassert i entre.

Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.

Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).

Det er utført el-kontroll på anlegget i 2025 ev el-tilsynet der påviste punkter er lukket av Wilh Kolstad AS.

6.17 Varmesentral



Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er etablert en luft-luft varmepumpe.

Når var siste service på anlegget?

Det opplyses at det er utført service på anlegget i 2022.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det er etablert luft-luft varmepumpe.

Anlegget har ukjent alder.

Det opplyses at det ble utført service på anlegget i 2022.

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.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende service de siste 4-år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder:

Årsak: Varmepumpe er nær forventet levetid med redusert effekt og slitasje.

Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .

Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

Manglende service:

Årsak: Manglende jevnlig service og vedlikehold av anlegget fører til opphopning av slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens: Økt risiko for driftsstans, dårligere ytelse og kortere levetid.

Anbefalte tiltak. Gjennomføring av service og etablering av fast vedlikeholdsplan.

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Annet

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1989

Størrelse

120L

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 120L Oso v.v bereder.

Bereder er 37 år gammel.

Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.

TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklimate og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.20 Støy

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

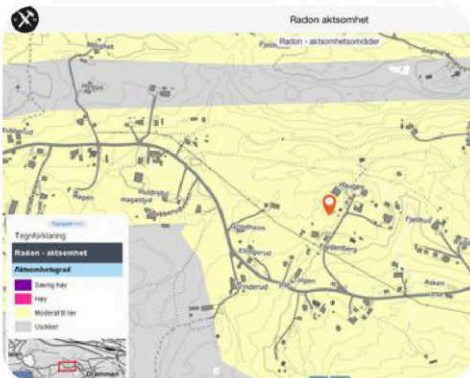
Nei

Oppsummering avnoise

Ikke satt

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

6.21 Radon



Har boligen radonsperre?

Nei

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.

Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.

Ifølge NGU har området lave verdier av radon i området.

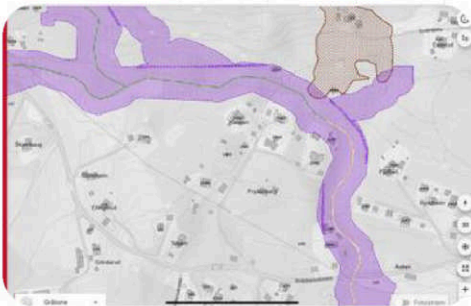
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.

Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.22 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?

Nei

Oppsummering av skred/flomfare

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

6.23 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?

Ja

Spiserom blitt gjort om til soverom. Dette er ikke søknadspliktig.

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

Ja

Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene i gang er utført.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg i 1976 og 1981.
Det er utstedt ferdigattest datert 16.10.2017 for bruksendring.
Det foreligger ingen ferdigattest eller midl.brukstillatelse fra byggeår. Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen. Pr. 1 juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL § 21-10 femte ledd hvorefter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 1.1.1998. Dette innebærer at kommunene ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 1.1.1998.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?

Nei

Er det skader på røykvarsler?

Nei

6.24 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?

Ja

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Vurderings grunnlag

Rommet er av eldre dato.

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

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

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet har ukjent alder. Eldre dato.

Våtrommet er oppført med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og enkel servant.

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Det er utført hulltaking uten å påvise avvik.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, samt ikke synlig tettesjikt rundt gjennomføringer.

En full oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader

200.000-500.000

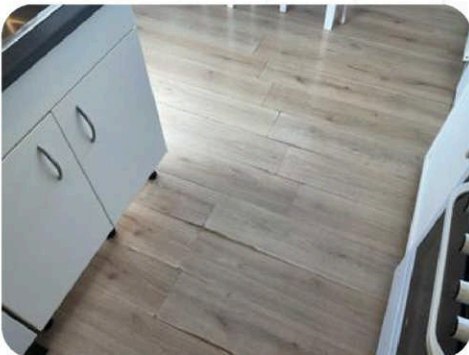
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.

Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.25 Overflater

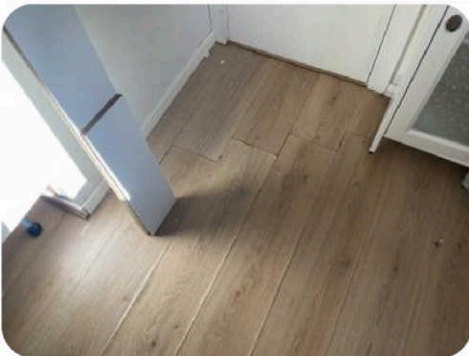


Gulv, vegg og tak

Gulv: Belegg på bad. Øvrige rom laminat.

Vegg: Våtromsbelegg på bad. Øvrige rom malte overflater og mdf panel.

Tak: Hovedsaklig trepanel. Øvrige rom malte overflater.



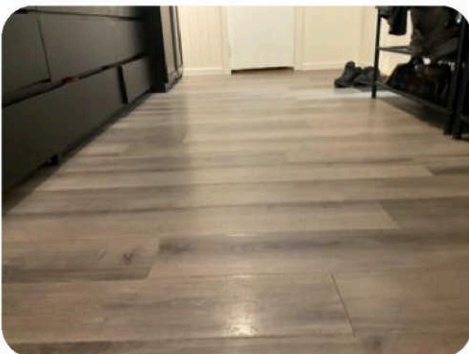
Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand, men noe synlige skader/slitasje utover normalt. Dette gjelder spesielt gulv. Det må dog alltid påregnes mindre overflate arbeid på brukte boliger.

Henviser videre til "kjøpers undersøkelsesplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes da lokale utskiftninger av laminat gulv er påregnelig samt noe øvrig vedlikehold.



Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Aldring og bruk gir slitasje på innvendige overflater som vegger, gulv og himling. I dette tilfellet spesielt på gulv.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak: Overflatebehandling som maling og spesielt utskiftning av enkelte gulver er påregnelig.

6.26 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

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

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Kryp kjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

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

TG 2 settes da det registreres mindre riss.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mindre sprekk i puss/grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.

Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.

Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

TG-2

Kryp kjeller

Oppsummering

Kryp kjeller er inspisert ved befarings. Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene var innenfor aksepterte nivåer. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer unormal fuktbelastning.

Det er ikke etablert tettesjikt mot grunn.

Rommet har naturlig ventilerings.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at kun deler av krypt kjeller er mulig å inspisere.

TG2 settes da det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypt kjelleren, i sammenheng med at krypt kjeller er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Krypt kjeller:

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypt kjelleren. Krypt kjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.

Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypt kjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.

Krypt kjeller som ikke er inspisert:

Årsak: Deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kunne derfor ikke undersøkes.

Konsekvens: Det foreligger usikkerhet knyttet til tilstand i utilgjengelige områder, og det kan ikke utelukkes skjulte skader som fukt, råte eller sopp.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig etablert drenering rundt bygget.

Grunnmuren er trolig fuktsikret med gudron, en tjærebasert løsning som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men som har begrenset effekt sammenlignet med moderne dreneringssystemer. Bygget vurderes imidlertid ikke å være spesielt utsatt for overflatevann, noe som reduserer risikoen noe.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke synlig drenering rundt bygget. Grunnmuren fremstår trolig behandlet med gudron (tjærebasert fuktsikring som var vanlig ved opprinnelig byggeår).

Konsekvens: Eldre løsninger med gudron har begrenset effekt sammenlignet med moderne drenering, og det kan være økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Bygget vurderes imidlertid ikke å være spesielt utsatt for overflatevann.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene jevnlig. Ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes etablering av ny drenering og oppgradering av fuktsikring.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1985.

Det ble registrert 1 punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, tross noe slitasje på utvendig omramming.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med slitte pakninger, svekket karm/ramme og økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.

Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.

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 ettermontering av musebørster rundt hele boligen.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Trekledning er på slutten av forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

TG-3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en platting/ markterrasse på ca 34m².

Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med terreassebord.

Det registreres slitasje, mindre råte samt skjevheter i konstruksjon.

TG3 settes da det må forventes tiltak/utskiftninger

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:

Platting er av eldre dato med naturlig slitasje over tid, noe som har ført til skjevheter i konstruksjonen og begynnende råteskader i enkelte deler.

Konsekvens: Skjevheter kan påvirke stabilitet og bruksegenskaper, og råteskader kan utvikle seg videre dersom tiltak ikke utføres.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre skjevheter og skifte ut skadet trevirke. Avhengig av omfang og tilstand bør det vurderes full utskifting av plattingen.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.

Taket er tekket med sveisepapp, og opplyses være fra 2010.

Taket fremstår som tett.

Det registreres dog noe slitasje på vindskier og israftbeslag.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Sveisepapp har en forventet levetid på ca 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. Takfornyning vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på undertak og noe slitasje på vindskier/israftbeslag.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på undertak og stedsvis slitasje på vindskier og israftbeslag.

Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan undertak være preget av aldring og slitasje.

Anbefalte tiltak: Utskifting av vindskier og israftbeslag med kontroll av undertak bør planlegges.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra utvendig luke.

Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.

Det er ikke etablert dampsperre mot loft.

Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.

TG2 settes da det ikke er etablert dampsperre mot kaldtloft.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dampsperre mot loft gjør at varm og fuktig inneluft kan trenge opp i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt risiko for kondens, mugg og råteskader i takkonstruksjon

Anbefalte tiltak: Etablering av dampsperre og kontroll av lufttetting/ventilasjon.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Takrenner og nedløp er fra 2010.

Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke registrert tegn til skader men det mangler nedløp.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 15år

TG2 settes med bakgrunn i manglende nedløp.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Takrenner mangler nedløp for bortledning av takvann.

Konsekvens: Vann fra taket ledes ikke kontrollert bort fra bygget, noe som kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og terreng, samt økt risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å montere nedløp og sørge for kontrollert bortledning av vann til egnet avløp eller terreng med fall bort fra bygget.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen er oppført med pipe.

Ildsted er plassert i stue.

Pipe er oppført i teglstein.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Det er tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes da pipe er en eldre teglsteinspipe.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Pipen er av eldre dato og oppført i teglstein etter tidligere byggeskikk.

Konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje, sprekke-dannelser og redusert tetthet som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av pipen, eventuelt ved fagkyndig på ildsted, og vurdere rehabilitering som for eksempel tetting, pussing eller installasjon av stålrør/pipeforing ved behov.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen med ukjent alder.

Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er frittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøleskap.

Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.

Det ble dog registrert mindre tegn til 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, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje samt avvik ihht dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Kjøkkenet er av eldre dato med naturlig slitasje på overflater, innredning og utstyr. Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard

Konsekvens: Slitasje kan påvirke funksjonalitet og estetikk, samt gi økt risiko for svikt i komponenter over tid. Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak: Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av slitte deler. På sikt bør det vurderes oppgradering eller full utskifting av kjøkkenet. Det anbefales i tillegg montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

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 mellom fordelergang og soverom.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/- 30 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.

Konsekvens: En høydeforskjell på +/-30mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med plast.

Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Stoppekran ble registrert i krypkjeller, fungerer som tiltenkt.

Deler av vannrør ligger i kald sone (uisolert), med mulighet for frost.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende isolering av vannrør i kryprom.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder:

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser

Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

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

Uisolerte vannrør:

Årsak: Vannrør i krypkjeller er uisolerte.

Konsekvens: Uisolerte rør er utsatt for frost, noe som kan føre til frostskaider, lekkasjer og driftsproblemer. I tillegg kan det oppstå varmetap og kondensdannelse.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å isolere vannrørene for å redusere risiko for frostskaider og kondens, samt sikre stabil drift.

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.

Anlegget har ukjent alder.

Det opplyses at det ble utført service på anlegget i 2022.

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.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende service de siste 4-år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder:

Årsak: Varmepumpe er nær forventet levetid med redusert effekt og slitasje.

Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .

Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

Manglende service:

Årsak: Manglende jevnlig service og vedlikehold av anlegget fører til opphopning av slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens: Økt risiko for driftsstans, dårligere ytelse og kortere levetid.

Anbefalte tiltak. Gjennomføring av service og etablering av fast vedlikeholdsplan.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 120L Oso v.v bereder.
Bereder er 37 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

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.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

TG-3

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.

Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.

Avløpsrør har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader.

Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befarings.

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 ikke luftet over tak. Ikke krav ved privat renseanlegg.
Stakeluke er påvist i krypkjeller.

Her er en kort og faglig oppsummering du kan bruke:

Avløpsanlegget er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens rensekrav. Det foreligger manglende dokumentasjon på grunnundersøkelser og utførelse, noe som gir usikkerhet rundt funksjon og kapasitet. I henhold til gjeldende regelverk og anbefalinger må det påregnes oppgradering eller utskifting av anlegget, og det kan bli pålagt tiltak fra myndigheter. Området etablerer pr.d.d felles løsning og kan tilknytning til offentlig avløp og kostnader med dette må påregnes.

TG3 settes da det foreligger pålegg om tilkoblet til offentlig nett med kostnader.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Avløpsanlegget er av eldre dato og det foreligger pålegg fra kommune.

Konsekvens: Anlegget tilfredsstillende ikke dagens rensekrav og det foreligger usikkerhet rundt funksjon og kapasitet. Det må påregnes risiko for pålegg om oppgradering fra myndigheter.

Anbefalte tiltak: Det må oppgraderes eller skifte ut avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav. Tilknytning til offentlig avløp og kostnader til dette må forventes.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. Eldre dato.

Våtrommet er oppført med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og enkel servant.

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Det er utført hulltaking uten å påvise avvik.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, samt ikke synlig tettesjikt rundt gjennomføringer.

En full oppgradering må påregnes.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.

Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand, men noe synlige skader/slitasje utover normalt. Dette gjelder spesielt gulv.

Det må dog alltid påregnes mindre overflate arbeid på brukte boliger.

Henviser videre til "kjøpers undersøkelsesplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes da lokale utskiftninger av laminat gulv er påregnelig samt noe øvrig vedlikehold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Aldring og bruk gir slitasje på innvendige overflater som vegger, gulv og himling. I dette tilfellet spesielt på gulv.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak: Overflatebehandling som maling og spesielt utskiftning ev enkelte gulver er påregnelig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Drammen	
Oppdragsnr.	
83251174	
Selger 1 navn	
Marianne Lerheim	
Gateadresse	
Stubberudveien 126 D	
Poststed	Postnr
DRAMMEN	3031
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Klp
Polise/avtalenr.	79223271

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

Beskrivelse

Fukt punktert vindu bad

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen åpne plasser i grunnmur . Laget luker av tre noen plasser.

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

Beskrivelse

Fyringsforbud peis. Trenger stålrør for å gjenopprette brukrett.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk grunnmur under stuevindu

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hatt forsikringsselskapet skadesdyr firma inne for å forbygge for mus. Tettet med musenetting/ tråd og det må forventes forebyggende tiltak om høsten .

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elkontroll 2025 avdekket jordingfeil. Alle punkter av elkontroll fikset og godkjent .

Arbeid utført av

Wilhelm kolstad

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mai 2025 glitre elkontroll. Alle punkter utbedret av godkjent Wilhelm Kolstad elfirma.

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Laget luker for å tette åpne punkter i grunnmur

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

Beskrivelse

Offentlig kloakk tilknytning. Tilknytningspunkt nærme eiendom og utgifter deles med nabo i tomannbolig .

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Lerheim	cf4fefe327a84b4a8375eb 1dd22d26f16d1f153b	17.03.2026 10:10:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251174

- 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>

Vedlikehold av vei og Brøyteavtale, felleskasse og brøyteansvarlig

Avtale vedtatt på nabomøte 12/6-2025 . Omfatter 5 hustander : 126A, 126D, 124B, 124D og 124H

Hver hustand deler på fast brøytepris, pluss strøing som kommer i tillegg.

Eier av hustand står juridisk ansvarlig for å dekke sin del av kostanden.

Brøyteavtale vurderes årlig ut fra kvalitet og pris

Innbetalt sum til felleskasse og vedlikehold av vei, blir i felleskasse og kan ikke kreves tilbake ved salg av bolig.

Felleskasse:

Tak på 15000kr for vedlikehold av vei. Betales inn 100kr hver måned. Oppstart 12/6 - 2025.

Hustander betaler inn 583kr pr måned for å dekke brøyteutgifter.

Her er det tatt utgangspunkt i en årlig sum på 35000kr totaltpris på brøyting og strøing. Dette for å lette jobben for brøyteansvarlig som betaler årlig regning.

Brøyteansvarlig:

-Fører regnskap på felleskasse.

-Ha oversikt på antall strøinger for en beregning av hvor mye dette koster pr gang.

-Melde fra om behov for strøing.

-Betale brøyteregning.

- Legge til nye medlemmer i felleschat "Haugen vedlikehold" for kommunikasjon.

-Formidle avtale videre til nye eiere av husstander.

-Kompensasjon på 7% av total brøytekostand for å utføre oppgave nevnt ovenfor.

Dato/ Signatur/Hustand:

VEDTEKTER FOR SAMEIET STUBBERUDVEIEN 126 D

Sameiet Stubberudveien 126 D er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr. 84 bnr. 43 i Drammen kommune.

Eiendommen er oppdelt i 2 boligseksjoner i samsvar med tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Sameiet skal ha et styre med medlemmer fra begge seksjoner. Antallet styremedlemmer skal være 2.

For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Drammen den:

For seksjon 1:

x Håub Johanne Lerheim
x Baid Lerheim

For seksjon 2:

x Håub Johanne Lerheim
x Baid Lerheim



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Stubberudveien 126D, 3031 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vann	2 975,48 kr
Sum	2 975,48 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr	0,00 kr
					Sum	981,64 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Stubberudveien 126D, 3031 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10432603	2374	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	59

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	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Renovasjonsselskapet
for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 84	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse: Stubberudveien 126 D				
Referanse: 83251174				
Avtalenummer: 1156865				
Dato: 10.03.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,161				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.10.03.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

	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	84	43	0	1

Adresse:	Stubberudveien 126 D, 3031 Drammen
----------	------------------------------------

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	13.08.2024	
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:	16.04.2024	
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. 608.- Faktura vedlagt	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 10.03.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

**Resultat etter
brannforebyggende 16.04.2024
tiltak**

Til LERHEIM
MARIANNE

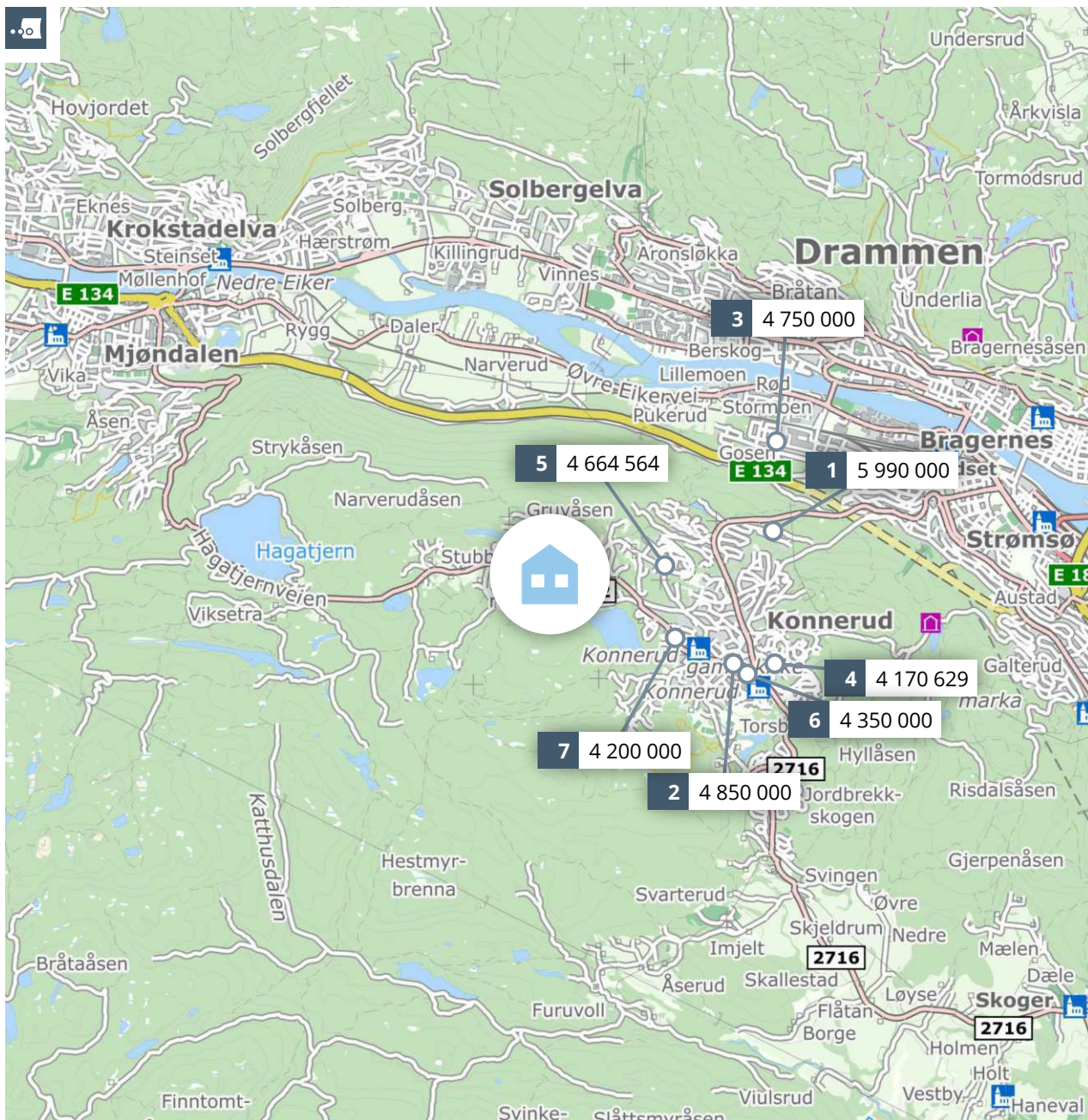
Gjelder Stubberudveien
126D-H0101

Ref.
saksnr:
2024/5770

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Feiing
Status: Utført
Årsak ikke utført:



Meglerns verddivurdering **STUBBERUDVEIEN 126 D**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 16.06.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglereforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen 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 Landgraft.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Stubberudveien 126 D, 3031 DRAMMEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt,
bygget i 1936

GNR 84 BNR 43 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3301 DRAMMEN
GRUNNKRETS KONNERUD 7

Verdivurdert til

2 750 000

-	2 750 000	23 913
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	12 m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt	3 383 m²					
Byggeår	1936					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

P Parkering 🔥 Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tiurveien 33 159 m² 1975 372 m² 3 sov	12.05.2026	5 990 000	5 990 000	0	5 990 000	37 673
2 Gåserudgata 6 B 119 m² 1997 855 m² 3 sov	19.01.2026	4 850 000	4 850 000	0	4 850 000	40 756
3 Rødgata 46 187 m² 1925 285 m² 3 sov	10.04.2026	4 850 000	4 750 000	0	4 750 000	25 401
4 Oterfaret 1 112 m² 1981 72,4 daa 3 sov	16.02.2026	3 850 000	3 850 000	320 629	4 170 629	37 238
5 Lensmannsstien 167 152 m² 1981 67,4 daa 3 sov	17.04.2026	3 790 000	3 750 000	914 564	4 664 564	30 688
6 Gramsborgveien 14 A 104 m² 1996 4 539 m² 3 sov	15.12.2025	4 490 000	4 350 000	0	4 350 000	41 827
7 Stubberudveien 38 118 m² 1967 1 408 m² 3 sov	19.11.2024	4 390 000	4 200 000	0	4 200 000	35 593

Dette er en halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med alt på en flate. Boligen ligger i et rolig område og har skogen som nærmeste nabo. Tomten eies med den andre seksjonen, som også er til salgs, og er på rundt 3,4 mål. Den er opparbeidet med hage, gruset gårds plass og et steinlagt inngangsparti. Boligen har en egen terrasse med sol gjennom store deler av dagen.

Stuen har god størrelse og pent lysinnslipp fra flere vinduer, hvor ett i tillegg byr på fin utsikt. Rommet har også peis og varmepumpe. Kjøkkenet ligger i eget rom og har spise plass. Entreen og to av tre soverom har gardero beskap, og det ene soverommet har svært god størrelse. Videre har boligen bad, toalettrom og vaskerom, som alle krever modernisering for å møte dagens krav til standard.

Velkommen til visning!

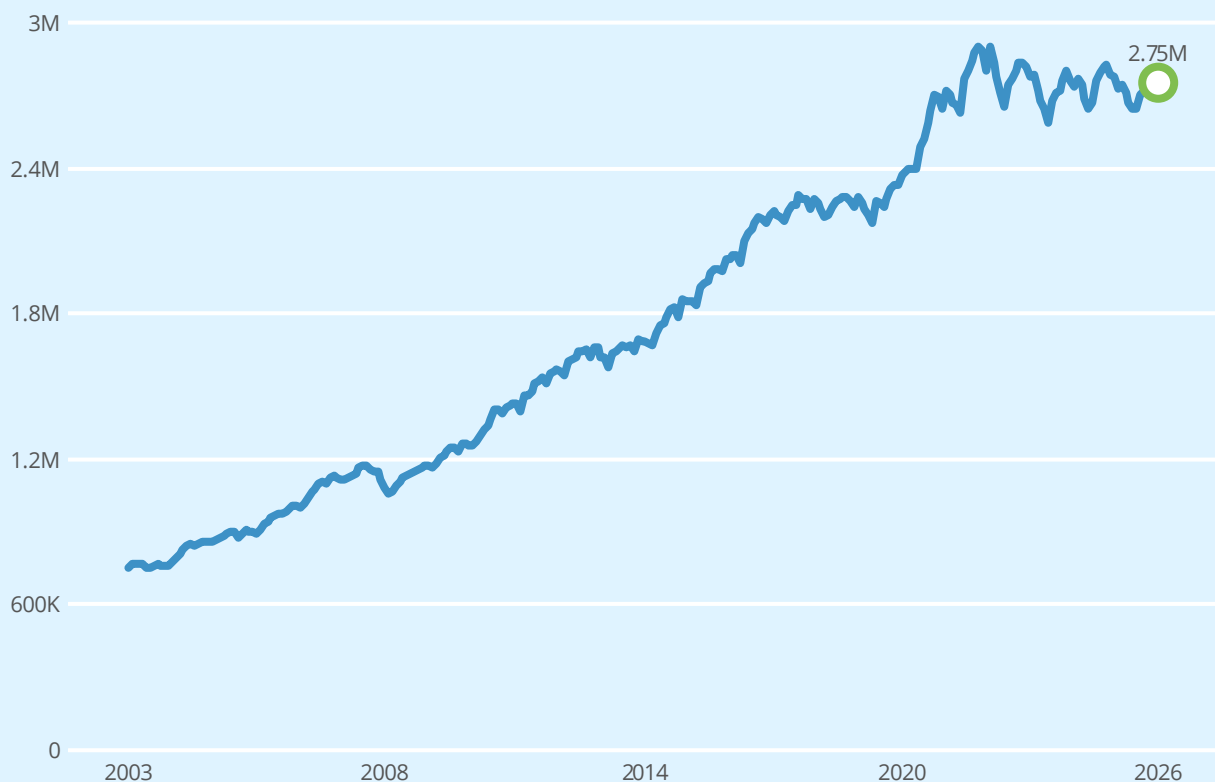


Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
23.03.2018		23.03.2018	-	1 750 000	-	1 750 000	2

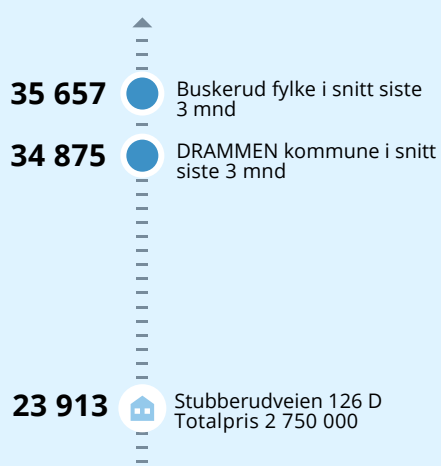
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.



Tomannsboliger til salgs i DRAMMEN kommune nå



Tomannsboliger solgt i DRAMMEN kommune siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Korrespondanse oversikt avvik: Avvik: Det ble avdekket at teglsteinsskorstein ikke virker som forutsatt (dårlige fuger).

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Frode Molvik

Publisert: 04.11.2024



Drammensregionens brannvesen IKS



LERHEIM MARIANNE
STUBBERUDVEIEN 126D
3031 DRAMMEN

TILFREDSTILLEND E TILBAKEMELDING PÅ TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2024/12272

Feierseksjon har den 04.11.2024 mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i rapport etter Tilsyn.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen. Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Fra innbygger: LERHEIM MARIANNE

Publisert: 20.08.2024

Hei ! Var i kontakt med dere pr tlf . Har fått en tilbud om rehabiliter pipe/ ovn, men har på nåværende tidspunkt ikke råd . Jeg kommer ikke til å bruke peisen før jeg har fått rehabilitert pipa og vil gi en tilbakemelding så fort dette kan bli gjennomført . Mvh Marianne Lerheim

Fra brannvesenet: Frode Molvik

Publisert: 13.08.2024

Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.



Drammensregionens brannvesen IKS



LERHEIM MARIANNE
STUBBERUDVEIEN 126D
3031 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2024/12272 Stubberudveien 126D-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 13.08.2024 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Frode Molvik

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1. Avvik: Det ble avdekket at teglsteinsskorstein ikke virker som forutsatt (dårlige fuger).
- Dato: 13.08.2024
- Frist: 12.09.2024
- Gjelder: Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -
- Saksbehandler: Frode Molvik
- Beskrivelse: Skorstein bør rehabiliteres, dårlige fuger, skader og alder.
-
2. Avvik: Det ble avdekket at brennplater i ildstedet er defekt.
- Dato: 13.08.2024
- Frist: 12.09.2024
- Gjelder: Ildsted Jøtul AS - Jøtul 602 N-R Plassering: 1 etasje
- Saksbehandler: Frode Molvik
- Beskrivelse: Defekte brennplater i ildstedet.

TILBAKEMELDING

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no).

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammen Stubberudveien 126D Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Drammen
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	84/43/0/0
Anleggsadresse:	Stubberudveien 126D
Anleggsansvarlig:	LERHEIM MARIANNE
Dato for skjema:	09.04.2026

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m ³ :	2
Tømmefrekvens:	Hver(t) 12. måned
Forrige slamtømming:	17.12.2025
Neste slamtømming:	17.12.2026

Utslippstillatelse

Ja ☐ Nei ☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Drammen kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlig, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav?

Ja ☐ Nei ☒

Generelt

Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Slamavskiller

- Slamavskilleren er underdimensjonert. Slamavskilleren klarer ikke å oppfylle sine funksjonskrav, inkludert fjerning av avløpssøppel, fett og suspendert stoff. Anlegget har ingen forutsetning for å klare dagens renskrav og en underdimensjonert slamavskiller vil kunne forkorte levetiden betydelig.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut

Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres urensset videre til en vannforekomst er dette ikke iht. dagens krav. Tilsynet råder at mennesker og dyr unngår kontakt med vannforekomsten.

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkekum

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres videre til en synkekum er dette ikke iht. dagens krav. Det foregår ingen rensing av avløpsvann i en synkekum. Ubehandlet avløpsvann fra synkekummer kan forurense grunnvannet og nærliggende vassdrag

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere rensset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Bør avløpsanlegget oppgraderes?

Ja ☒ Nei ☐

Begrunnelse:

Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp.

Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.

Det bør vurderes felles avløpsnett for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes. Det arbeides med å avkloakere området til kommunalt avløpsnett.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7 fjerde ledd

Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16

Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Drammen
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	84/43/0/0
Anleggsadresse:	Stubberudveien 126D
Ansvarlig:	LERHEIM MARIANNE
Dato:	09.04.2026

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m ³):	2

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 12. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 12. måned
Dato forrige tømming:	17.12.2025
Dato neste tømming:	17.12.2026

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

Firma:	Arnkvern Miljø og Renovasjon
E-post:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	2369,-
Tilsynsgebyr 2025 **:	655,-
Utestående fakturert beløp:	0,-

[Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.](#)

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

** Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Foreligger det pålegg om endring av anlegget:

Ja

☐

Nei

☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Referat

Etablering av kommunalt avløpsnett Gomperud - Stubberud

Dato:	10.03.2026	Sted:	Konnerud nye kirke
Tid:	18:00 – 20:30		Gramsborgveien 3, 3032 Drammen

Tilstede fra kommunen / Glitrevannverket

Mårten Kyte	Prosjektleder, Glitrevannverket IKS
Dag Runar Hansen	Prosjektleder, Glitrevannverket IKS
Shahram Farmahinifarahini	Ingeniør, VA Kundeservice Drammen kommune
Ole Anders Bakke	Rådgiver, VA Kundeservice Drammen kommune
Terje Larsson	Overingeniør, VA Forvaltning Drammen
Tresor Kadibu	Avdelingsingeniør, Tilsynet for små avløpsanlegg
Ove Raymond Haugerud	Avdelingsingeniør, Tilsynet for små avløpsanlegg
Nina E. Alstad Rukke	Fagleder, Tilsynet for små avløpsanlegg

Oversikt over hvilke eiendommer som var invitert og deltok finnes bakerst i referatet.

Referatet gir sammen med vedlagte presentasjoner en oppsummering av informasjonen Glitrevannverket, Drammen kommune VA og Tilsynet for små avløpsanlegg ønsket å formidle. I tillegg gir referatet svar på spørsmål fra grunneierne. Referatet kan ikke anses som en fullstendig eller detaljert gjengivelse av alt som ble sagt under møtet.

Glitrevannverket legger ny vannledning mellom høydebassengene på Gomperud og Stubberud, og Drammen kommune legger samtidig avløpsledning i samme grøft. Møtets agenda var å gi en faglig orientering, for å legge til rette for dialog i videre arbeid for å sikre at alle avløpsløsninger i området tilfredsstiller dagens renskrav.

Når kommunal avløpsledning etableres, vil de nærmeste eiendommene få plikt til å knytte seg til etter plan- og bygningsloven § 27-2. Øvrige eiendommer må også ha avløpsløsninger som tilfredsstiller dagens renskrav. De som trenger oppgradering av eksisterende avløpsanlegg, kan enten få mulighet for frivillig tilknytning eller utbedre egne løsninger med lokal rensing av avløpsvann.

De som ønsker å avklare tilrettelegging for tilknytningspunkt til kommunal avløpsledning bes ta kontakt med Glitrevannverket: Epost post@glitre.no eller telefon 32 25 42 00. De som ønsker å beholde evt. oppgradere eget avløpsanlegg bes ta kontakt med Tilsynet for små avløpsanlegg for avklaring av hvilke tiltak som evt. må gjennomføres: Epost: postmottak@lier.kommune.no eller telefon 32 22 79 10.

Tema

Forhold som ble belyst i møtet (se også vedlagte presentasjoner):

- **Glitrevannverket informerte om fremdrift i sitt arbeid:** Se også Drammen kommunes nettsider: [Styrker vannforsyningen på Konnerud | Drammen kommune](#). Gjennomføringen er igangsatt i midtre del av strekningen mellom Stubberud og Gomperud høydebasseng. Første fase gjennomføres i retning Stubberud høydebasseng og er forventet ferdigstilt innen utgangen av inneværende år. Neste fase går fra midten og mot Gomperud, denne andre fasen er planlagt ferdig rundt mai 2027. Det vil sannsynligvis være både enklere og rimeligere å få tilrettelagt tilknytningspunkt til kommunal avløpsledning før Glitrevannverkets arbeid ferdigstilles og vannledningen tas i bruk. Det kan likevel være mulig å etablere tilknytningspunkter eller grenledninger til vann- og / eller avløpsnett på et senere tidspunkt.

- **Drammen kommune informerte om krav om tilknytning til offentlig avløpsledning:** Jf. vedtak i kommunestyret vil Drammen kommune gi pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett der totalkostnaden blir lavere enn 2,5 G (G er folketrygdens grunnbeløp). Per 1.mai 2025 tilsvarer 2,5 G kr 325 400. Ved tilknytningskostnader over 2,5 G skal det gjøres en konkret vurdering av forurensningsmessige forhold og alternative avløpsløsninger.

Det er viktig at grunneierne nå engasjerer fagkyndig firma for å vurdere mulige løsninger, f.eks. rørlegger eller entreprenør. Kjeldaas arbeider allerede på stedet for Glitrevannverket, og kan derfor gi gode priser. Men man står likevel helt fritt til å bruke andre firma. Hvis man vil grave selv, er det viktig å få et profesjonelt firma til å ta ansvarsretten i en eventuell byggesak. Fagkyndig firma utarbeider også søknad om sanitærabonnement til Drammen kommune VA, eller søknad om utslippstillatelse til Tilsynskontoret.

- **Tilsynet for små avløpsanlegg informerte om mulige alternative avløpsløsninger:** Forutsetning for å beholde eget avløpsanlegg er at det ikke foreligger tilknytningsplikt (dvs. tilknytningskostnader under 2,5 G), og at man har eller etablerer en lovlig løsning, med tilstrekkelig god rensing og egnet utslippssted. Det er oftest utslippsstedet som er vanskeligst å få til og innebærer de høyeste kostnadene. Noen klarer ikke finne egnet utslippssted på egen eiendom, og må i så fall ha avtale om utslippssted på naboeiendom. Tilsynskontoret ønsker snarlig dialog med de som ønsker å beholde evt. oppgradere eget avløpsanlegg. Vi erfarer at mange tror eksisterende anlegg fungerer fint, men så tilfredsstillende det likevel ikke dagens krav.

Svar som ble gitt på noen sentrale spørsmål

Når Drammen kommune vurdere krav om tilknytning, og hvordan vil fristene for tilknytning bli fastsatt?

Både VA-virksomheten i Drammen kommune og Tilsynskontoret vil nå jobbe fortløpende med dette. Første prioritet er å ha dialog med fagkyndige firma engasjert av grunneierne, slik at alle berørte får avklart om det er mest hensiktsmessig å tilknytte seg kommunalt avløpsnett eller beholde egne renseløsninger. Det som bør skje aller først, er å sikre seg at det etableres tilknytningspunkter til avløpsledningen før Glitrevannverket ferdigstiller sitt arbeid i området.

For de som ikke frivillig finner en godkjent avløpsløsning, vil det gjøres vedtak med tidsfrister. Dette vil skje i neste fase. Tidsfrister i vedtak skal være mulig å gjennomføre, men kan likevel oppleves stramme. For enkelthusholdninger har Tilsynskontoret normalt ca. 18 måneders frist, mens fellesløsninger kan trenge noe mer tid. Vi oppfordrer alle til å starte å avklare framtidig løsning med en gang, også finansiering av denne.

I tillegg oppfordrer vi til å ha løpende dialog med kommunen / Tilsynskontoret angående framdrift. En eventuell søknad om utsatt frist for gjennomføring må utarbeides sammen med fagkyndig foretak, og baseres på prosjektering og kostnadsberegning av ny avløpsløsning. Søknaden må begrunnes, og det må legges ved en framdriftsplan som viser milepeler i arbeidet, f.eks. privatrettslige avtaler om ledningsanlegg på naboeiendom, innsending av søknader, gjennomføring av gravearbeid og ferdigstilling. Det gis normalt ikke utsettelse for flere år av gangen.

Er 2,5 G en fast sats som allerede er besluttet at vi skal betale?

Nei, det er det ikke. I denne fasen er målet å sikre hensiktsmessige tilknytningspunkter til kommunal avløpsledning, og samtidig legge til rette for samarbeid mellom grunneierne i området. Dette anses som de viktigste tiltakene for å få en så rimelig løsning som mulig for flest mulig, og vi håper mange får en løsning som koster mindre enn 2,5 G.

Kommunestyrets vedtak (sak 55/25, 08. april 2025) gjelder pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett jf. Plan- og bygningsloven. Vedtaket sier at dersom kostnadene overstiger 2,5 G, skal det gjøres en konkret vurdering av forurensningsmessige forhold og alternative avløpsløsninger. Man må uansett ha en løsning som er lovlig etter dagens renskrav. For de som skal beholde egen løsning finnes det ikke noe kostnadstak, rensegrad og utslippssted må være i henhold til dagens krav.

Hvordan praktiseres regelen om 2,5 G for tomannsboliger?

Kostnadstaket på 2,5 G gjelder per husstand. Tomannsboliger og eneboliger som ligger nær hverandre vil ha gode muligheter til å samarbeide slik at kostnadene for hver boenhet blir lavere. Ingen blir tvunget eller pålagt å samarbeide, men ved vurdering av kostnader skal kommunen legge til grunn rimeligste løsning, som ofte er samarbeid.

Risikerer enkelte innbyggere å måtte flytte eller selge eiendommen sin dersom de ikke har økonomi til å gjennomføre kravene til vann og avløp?

Tilsynskontoret kjenner ikke til at noen har måttet flytte på grunn av kostnadene ved utbedring av avløpsløsning, men vi ser likevel at det innebærer store kostnader for en del. Det finnes dessverre ingen generelle støtteordninger ved oppgradering av gamle og dårlige avløpsanlegg. Økonomiske forhold er personsensitive opplysninger, og vi anbefaler generelt å tenke over hvordan man omtaler dette i offentlige brev.

Dersom banken gir avslag på søknad om lån, kan det være et alternativ å søke kommunen om startlån. Slik søknad behandles vanligvis av gjeldsrådgiver eller lignende på kommunens NAV-kontor. Startlån kan bare innvilges én gang. Startlån gis av Husbanken via kommunen, og det er kommunen som stiller garanti for lånesummen. Ved Startlån kan man ha noe mer betalingsanmerkninger o.l. enn en vanlig bank tillater, men man må likevel ha en betalingsevne i form av fast arbeid eller trygdeytelse. Mer informasjon finnes på Husbankens hjemmesider: <https://www.husbanken.no/person/startlaan/> Vi kjenner også tilfeller hvor NAV har benyttet andre typer støtteordninger.

En eventuell vurdering av økonomisk støtte må baseres på prosjektering og kostnadsberegning av ny avløpsløsning, utarbeidet av fagkyndig foretak. Vi understreker at kostnadsberegningen skal baseres på grunnforholdene på stedet samt beskrive type løsning og alle komponenter. Vi anbefaler å innhente tilbud fra flere utførende firmaer. Inntil dette foreligger, vil det ikke være grunnlag for å vurdere behov for økonomisk støtte.

Mange har ikke gjort vesentlige investeringer i eksisterende avløpsløsning på lang tid, men vi har likevel forståelse for at kostnadene kan oppleves høye. Det er derfor Tilsynskontoret alltid anbefaler å få prosjektert og kostnadsberegnet ny løsning så tidlig som mulig, slik at man slipper lang tids usikkerhet.

Samarbeid mellom naboer, avløpslag og mva.-fritak:

Kommunen og Tilsynskontoret gjør en individuell vurdering av hver enkelt eiendom, og alle eventuelle vedtak blir enkeltvedtak med vanlig klagerett. Vi oppfordrer likevel alle til å snakke med naboene for å finne de beste løsningene for sitt område. Det er viktig engasjere seg for å ivareta egne interesser. Det

er ikke nødvendig å ha teknisk kompetanse, det er fagkyndig firma sitt ansvar. Vi oppfordrer alle til å delta i dialogen, og f.eks. spørre: «Hvordan vil denne løsningen påvirke meg og min eiendom?»

Der flere husstander skal dele ledningsnett eller avløpsanlegg, kan det være aktuelt å etablere et avløpslag. Dette organiseres som et andelslag, og registreres oftest som et SA i Brønnøysundregisteret. Slike avløpslag er privatrettslig, det finnes maler for vedtekter. Det dannes oftest et etableringsselskap først, som deretter går over i et driftsselskap. Etableringsselskapet kan under visse forutsetninger få mva.-fritak på felles ledninger, se også vedlagt veiledning. Vi oppfordrer til å ta kontakt med Skatt Sør for mer informasjon om dette.

Dersom man på et senere tidspunkt ønsker å knytte seg til en privat stikkledning / avløpslag, må man kjøpe seg inn i denne. Det kan ofte gi bedre forutsigbarhet å delta allerede fra etableringsfasen.

Hvorfor har ikke Drammen kommune vurdert å tilrettelegge for et tilknytningspunkt på sørsiden av Stubberudveien, slik at berørte eiendommer ikke påføres merkostnader ved kryssing av fylkesveien?

Norske kommuner fører sjelden fram avløpsledninger til eksisterende bebyggelse. Ved utbygging av f.eks. et boligfelt, er det utbygger som etablerer avløpsløsningen, finansiert i tomteprisen. I dette tilfellet er det behovet for å legge vannledning som har gitt muligheten til å legge avløpsledning i samme grøft, kostnadene ved grøfta utgjør mye her. Det er altså vannledningens behov som har vært styrende for trasévalget.

Etter samtaler med noen grunneiere på møtet, så er det trolig lagt varerør for vannledninger som krysser Stubberudveien i dag. Dette var et krav som Vegvesenet har for kryssinger. For de som etablerer trykkavløp så vil det trolig være plass til det i samme varerør. Man kan søke opp sin byggesaksmappe i Drammen kommunes arkiver, og trolig finne noe der hvis det er gjort av en seriøs aktør.

Det finnes gruver i Grubegata. Hvordan er det å grave ledningsgrøfter her?

Grubegata er spesielt, her må det sannsynligvis gjøres egne vurderinger. Derfor ønsker vi at beboerne i Grubegata samles til en egen dialog.

Trykkavløp kan være et alternativ til «gammeldags» dyp grøftegraving i slike områder, både Kjeldaas og andre firmaer har kompetanse på trykkavløp.

Finnes det private avløpsløsninger hvis tilknytning til kommunalt koster for mye?

Ja, både infiltrasjonsanlegg og minirensesanlegg kan være mulig, det finnes også andre løsninger. Tett tank er ikke et godt alternativ ved normalt vannforbruk. Se Tilsynskontorets nettsider for mer informasjon:

<https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/>

Men, utslippsstedet er avgjørende, jf. forurensingsforskriften § 12-11:

Utslippssted for avløpsvann fra rensesanlegg skal lokaliseres slik at

- a) utslipp til sjø og ferskvann lokaliseres minst 2 m under laveste vannstand,*
- b) utslipp til elv kun forekommer til elv med helårsavrenning, og*
- c) utslipp til grunnen kun forekommer til stedegne løsmasser.*

Utslippssted for avløpsvann fra rensesanlegg skal for øvrig lokaliseres og utformes slik at virkningene av utslippet på resipienten blir minst mulig og at brukerkonflikter unngås, herunder slik at utslippet ikke medfører fare for forurensning av drikkevann.

Bekkene i området har liten vannføring og har allerede for høy konsentrasjon av næringsstoffer som gir uønsket alge- og plantevekst. Løsmassene i området er lite egnet for utslipp til grunnen (infiltrasjon). Vansker med å finne egnet utslippssted kan gjøre at etablering av privat avløpsanlegg blir kostbart. Levetiden for denne typen løsninger regnes kun å være ca. 20 år, avhengig av byggemåte og belastning.

Vurdering av eksisterende små avløpsanlegg

De som har utslippstillatelse nyere enn 10 år og overholder alle vilkår i denne, kan ha mulighet til å beholde eget anlegg dersom eiendommen ligger langt unna planlagte avløpsledninger. En del kan ha behov for å få utført tilstandsvurdering av eksisterende anlegg, og må engasjere fagkyndig firma for dette.

Mange i området har avløpsløsning som ikke tilfredsstiller dagens krav, selv om man opplever at løsningen har fungert greit lenge. Tilsynskontorets sjekkliste for små avløpsanlegg kan gi en pekepinn på behovet for oppgradering:

<https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/tilsyn-og-krav-om-oppgradering/>

Slamavskillere med etterfølgende infiltrasjon er vanligste renseløsning i området. I infiltrasjonsanlegg skal det dannes biofilm som bryter ned organisk stoff, spiser opp virus, bakterier og sporedannere, i tillegg til at jernholdig jord binder til seg fosfor. Jernlager i jorda som binder fosfor blir brukt opp over tid, og da må infiltrasjonsfilteret erstattes.

Er det mulig å fortsette med brønnvann?

Det er mulig å fortsatt ha brønnvann selv om eiendommen tilkobles kommunal vannforsyning.

De som har egen brønn, har selv ansvar for forsyningssikkerhet og vannkvalitet. Vi oppfordrer til å få analysert vannprøver jevnlig. Informasjon om akkrediterte laboratorier finnes på Tilsynskontorets nettside, her ligger også viktig informasjon fra Mattilsynet og Folkehelseinstituttet:

<https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/drikkevann/>

Vedlegg:

- Presentasjoner fra informasjonsmøte
- Veiledning fra Skatteetaten - Frivillig registrering av utbygger av vann- og avløpsanlegg.
- Brev om ble sendt til deler av området i 2023

Dato: 16.03.2026

Referent: Tilsynet for små avløpsanlegg

Berørte parter / deltakere i møtet		
Tilstede	Referat	Eiendom
x	x	Grubegata 84
x	x	Grubegata 91
x	x	Grubegata 91B
x	x	Grubegata 91C
x	x	Grubegata 101
x	x	Grubegata 110
x	x	Grubegata 111
x	x	Grubegata 126
x	x	Kinnerudveien 4
x	x	Kinnerudveien 5
	x	Kinnerudveien 10
	x	Kinnerudveien 11
	x	Kinnerudveien 12
	x	Kinnerudveien 13
x	x	Kinnerudveien 15
	x	Kinnerudveien 17
	x	Kinnerudveien 19
x	x	Olsrudveien 2
x	x	Olsrudveien 5
x	x	Olsrudveien 10
	x	Olsrudveien 12
	x	Olsrudveien 16
x	x	Stubberudvn. 102
	x	Stubberudvn. 103
	x	Stubberudvn. 104
x	x	Stubberudvn. 124D
	x	Stubberudvn. 124F
x	x	Stubberudvn. 124H
	x	Stubberudvn. 124K
x	x	Stubberudvn. 125
x	x	Stubberudvn. 126A
x	x	Stubberudvn. 126C
x	x	Stubberudvn. 126D
	x	Stubberudvn. 131
x	x	Stubberudvn. 131A
x	x	Stubberudvn. 135
	x	Stubberudvn. 135A
	x	Stubberudvn. 135B
x	x	Stubberudvn. 159
	x	Stubberudvn. 160A
	x	Stubberudvn. 160B
x	x	Stubberudvn. 161
x	x	Stubberudvn. 164A
	x	Stubberudvn. 164B

	x	Stubberudvn. 165
	x	Stubberudvn. 166
x	x	Stubberudvn. 170
x	x	Stubberudvn. 170A
x	x	Stubberudvn. 170B
x	x	Stubberudvn. 171
x	x	Stubberudvn. 175
	x	Stubberudvn. 177
x	x	Stubberudvn. 180
	x	Stubberudvn. 181
x	x	Stubberudvn. 183
x	x	Stubberudvn. 184
x	x	Stubberudvn. 184A
x	x	Stubberudvn. 186A
x	x	Stubberudvn. 190
	x	Stubberudvn. 191
x	x	Stubberudvn. 192
x	x	Stubberudvn. 193
x	x	Stubberudvn. 195
	x	Stubberudvn. 205
	x	Stubberudvn. 205A
x	x	Stubberudvn. 208A
x	x	Stubberudvn. 208B
	x	Stubberudvn. 208C
	x	Stubberudvn. 208D
	x	Stubberudvn. 208E
x	x	Stubberudvn. 208H
x	x	Stubberudvn. 209
	x	Stubberudvn. 210
	x	Stubberudvn. 210A
	x	Stubberudvn. 210B
	x	Stubberudvn. 210C
	x	Stubberudvn. 210D
	x	Stubberudvn. 212A
	x	Stubberudvn. 212B
x	x	Stubberudvn. 212C
x	x	Stubberudvn. 212D
x	x	Stubberudvn. 212E
x	x	Stubberudvn. 214A
	x	Stubberudvn. 215
x	x	Stubberudvn. 224B
x	x	Stubberudvn. 227
x	x	Stubberudvn. 228
x	x	Stubberudvn. 230
x	x	Stubberudvn. 231
x	x	Stubberudvn. 232

Etablering av kommunalt avløpsnett Gomperud - Stubberud



Felles informasjonsmøte for de som har egne avløpsløsninger
i området Gomperud - Stubberud

10. mars 2026, menighetssalen i Konnerud kirke

Drammen kommune, Glitrevannverket og Tilsynet for små avløpsanlegg

Hvorfor er vi her i dag ?

- Etablering av kommunalt avløpsnett utløser både muligheter og framtidige krav
- Dere har mulighet til å påvirke nå (en kort tidsperiode)
- Alle vil få krav om at avløpsløsningen må tilfredsstille dagens rensekraft
- Vi ønsker å gi felles informasjon. Alle inviterte får tilsendt presentasjonen og referat etter møtet.

• Hvem er vi?

➤ **Tresor, Kadibu:** Avdelingsingeniør
Tilsynet for små avløpsanlegg

➤ **Ove Raymond, Haugerud:** Avdelingsingeniør
Tilsynet for små avløpsanlegg

➤ **Nina E. Alstad, Rukke:** Fagleder
Tilsynet for små avløpsanlegg

➤ **Mårten, Kyte:** Prosjektleder
Glitrevannverket IKS

➤ Kjeldaas As (Entreprenør)

➤ **Shahram, Farmahinifarahini:** Ingeniør
VA Kundeservice (Drammen kommune)

➤ **Ole Anders, Bakke:** Rådgiver
VA Kundeservice (Drammen kommune)

➤ **Terje, Larsson:** Overingeniør
Vann og avløpsforvaltning (Drammen kommune)



Tilsynet for små avløpsanlegg

Hytter som ikke har innlagt vann

Definisjon på innlagt vann

- Trenger ikke legge inn vann hvis du ikke vil
- Vi ønsker likevel du skal være informert om hva som skjer nå
- Du vil få tilsynsbesøk for kontroll av at det ikke er innlagt vann
- Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg e.l. som er ført innendørs gjennom rør eller ledninger. Også hageslanger og regnvann fra takrenne som fører vann inn i bygningen.
- Vann som bæres inn til større tanker / cisterner med samlet volum over 25 liter.
- Også krav til utslipp fra bygning uten innlagt vann hvis det er fare for forurensning eller helseskade, jf. forurensningsloven § 7.



Rollefordeling

- Eiere av små avløpsanlegg er ansvarlig for
 1. At utslippet er i tråd med utslippstillatelsen
 2. Drift og vedlikehold av anlegget
 3. Skade som anlegget forårsaker hvis ikke punkt 1 og 2 overholdes
- Tilsynet for små avløpsanlegg (jf. Forurensningsregelverket)
 - Tilsyn med at bestemmelsene og vedtak etter forurensningsforskriften kapittel 12 følges
 - Sette i verk tiltak for å sørge for at utslipp etablert før 01.01.2007 blir rensset i tråd med forurensningsforskriften kapittel 12 følges
- Drammen kommune (jf. Plan- og Bygningsloven)
 - Oppnå helsemessig betryggende drikkevann og hindre forurensning, ivareta hensyn til folk og dyrs helse
 - Sikre at offentlig avløp bygges ut og drives teknisk og økonomisk rasjonelt

To parallelle regelverk

Følger Norsk Vanns Rapport 296/2025: *Plikt til å knytte eksisterende bygninger til kommunens hovedledninger.*

Plan- og Bygningsloven:

Ingen vurdering av forurensning eller alternative muligheter, kun nærhet (500 – 600 m) og kostnad (3* normal kostnad)

Forurensningsloven:

Må ha lovlig løsning, dvs. oppfylle vilkår i oppdatert utslippstillatelse

- må rense godt nok, tett serviceoppfølging mm.
- må ha egnet utslippssted for rensset avløpsvann

Dagsorden for møtet

Glitrevannverket og Kjeldaas AS

- Fremdriftsplan
- Mulighet for etablering av tilkoblingspunkter

Drammen kommune

- Hva plan- og bygningsloven sier om avløp
- Politisk vedtak om tilknytning
- Anbefaling om samarbeid med naboer

Tilsynet for små avløpsanlegg

- Hva innebærer det at små avløpsanlegg må tilfredsstille dagens renskrav?
 - Mange anlegg trenger utbedring
 - Hvordan få god nok rensing?
 - Hvordan finne egnet utslippssted?
 - Hvordan samarbeide med nabo?

Spørsmål i plenum

- ... alt av felles interesse
- Senere: mulighet for dialog og møter sammen med naboer eller alene

Glitrevannverket og Kjeldaas AS

Styrker vannforsyningen på Konnerud | Drammen kommune



Ny vannledning mellom Stubberud og Gomperud.

Arbeidet pågår frem til senhøsten 2027.

Skiløyper og stier vil i størst mulig grad bli holdt åpne. Prosjektet skal sikre god vannforsyning til Konnerud for fremtiden. Drammen kommune og Glitrevannverket samarbeider for best mulig vann- og avløpsløsninger.

For oppdatert informasjon, se glitre.no.

- bakgrunn for hvorfor vi gjennomfører denne jobben,
- hvor vi har startet opp og hvordan vi jobber videre herfra,
- litt om fremdrift generelt



Drammen kommune

Vann og avløp





Tilkoblingsplikt etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2

«Når offentlig [...]ledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til [...]ledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»

Når kommunalt anlegg er nært (500-600 meter), og det ikke er uforholdsmessig kostbart (3 ganger «normalkostnad»).



Tilkoblingsplikt etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2

- Kommunestyret har vedtatt et veiledende kostnadstak for pålegg om tilknytning - 2,5 G (kr 325 400,-)
- Ved kostnader over dette gjøres en konkret vurdering av forurensning og alternative løsninger



Tilkoblingsplikt etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2

- Kommunen vil vurdere hver eiendom konkret og sende varsel om pålegg med frist
- Varselet inneholder grunnlaget vi har for et eventuelt pålegg. Dersom våre opplysninger er feil, eller det er forhold vi ikke er klar over, vil vi ha tilbakemelding på det.
- Dersom vi mener eiendommen skal tilkobles vil vi sende pålegg med ny frist.
- Pålegg gir klageadgang. Klage sendes til VA for behandling, så til statsforvalter.
- Frist i pålegg kan flyttes når det er god grunn til det, men vi ønsker at det er framdrift i prosessen.



Praktisk gjennomføring

1. Avklar mulighet for samarbeid i nabolaget
2. Eier, eventuelt leietaker, engasjerer rørlegger eller entreprenør.
3. Eier og rørlegger avklarer løsning, både i forhold til samarbeid med naboeiendommer, og tilrettelegging for tilkobling med kommunens entreprenør
4. Rørlegger sender søknad om sanitærabonnement og byggesøknad til kommunen
5. Tilkobling utføres, vannmåler installeres
6. Melding sendes til kommunen og til Tilsynet for små avløpsanlegg



Kostnader

Tilkoblingsgebyr vann og avløp – 10 065 for avløp, samme for vann

Saksbehandlingsgebyr hos byggesak
(grunngjebyr + medgått tid)

Vann og avløpsgebyr – fastledd per bruksenhet, og målt forbruk

Tilsynet for små avløpsanlegg

Kommunestyrets vedtak (sak 55/25, 08. april 2025)

Tilskuddsordning og kostnadstak for pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett

- 1. Veiledende kostnadstak for når kommunen gir pålegg om tilknytning til offentlig avløpsnett settes til 2,5G.*
- 2. Det skal legges til grunn en felles løsning når det vurderes om det skal gis pålegg om tilknytning.*
- 3. Det opprettes ikke en tilskuddsordning for tilknytning til kommunalt avløpsnett.*

Ved tilknytningskostnader over 2,5 G skal det gjøres en konkret vurdering av forurensningsmessige forhold og alternative avløpsløsninger

Per 1. mai 2025 var 2,5 G kr 325 400

Kort om Tilsynet for små avløpsanlegg

- Vertskommunesamarbeid Drammen, Hole, Holmestrand, Krødsherad, Lier, Modum og Øvre Eiker. (*Lier kommune er vertskommune for tilsynskontoret*)
- Våre oppgaver er blant annet å:
 - ❖ Føre tilsyn med alle avløpsanlegg med mindre enn 50 personer tilknyttet og sørge for at disse anleggene ikke fører til forurensning eller helseplager.
 - ❖ Behandle søknader om utslippstillatelse etter forurensningsforskriftens kapittel 12.
 - ❖ Gi veiledning til anleggseiere.
 - ❖ Administrere slamtømmeordningen.
 - ❖ Kartlegge forurensning fra små avløpsanlegg.
- Deltakerkommunene gjør selv saksbehandling etter plan- og bygningsloven (byggesak). VA-virksomhet i kommunene er ansvarlige for alle saker som gjelder offentlig avløpsnett og relaterte spørsmål.

Alle anlegg må tilfredsstillere dagens krav



DET KONGELIGE
KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENT

- Spør oss / få fagkyndig til å gjøre tilstandsvurdering
- Se også nettsidene:

<https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avløpsanlegg/tilsyn-og-krav-om-oppgradering/>

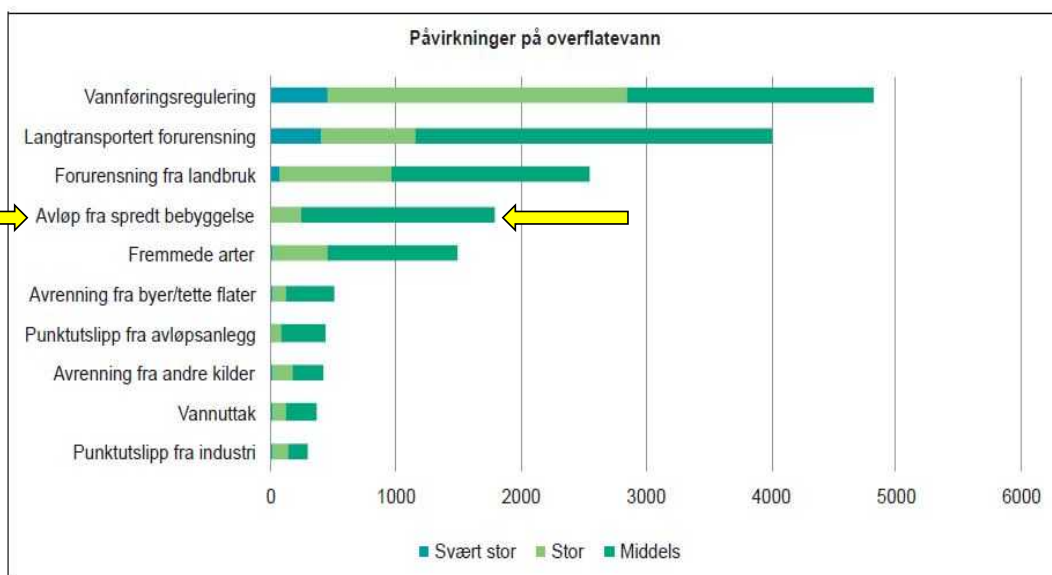
5.3 Ambisjon for planperioden 2028 til 2033

Målsetningen er at alle avløpsanleggene i den enkelte kommune oppfyller forurensningsregelverkets rensekraft for å forbedre avløpssituasjonen, for å unngå ulovlig forurensning og for at miljømålene etter vannforskriften kan nås senest innen 2033. Det er behov for en betydelig styrket innsats innenfor avløpssektoren i mange kommuner for å nå miljømålene i vannforskriften innen 2033.

Kommunene må følge opp sitt ansvar som forurensningsmyndighet gjennom å kartlegge og følge opp utslipp fra avløpsanlegg som de er myndighet for, og sikre vedlikehold og oppgradering av nødvendig infrastruktur i takt med ny arealbruk og vekst i kommunene. Kommunen skal gi pålegg om tiltak for anlegg som ikke overholder rensekraft gitt i tillatelser etter 1.1.2007, samt sette i verk tiltak for å sørge for at utslipp etablert før 1.1.2007 blir renset i tråd med rensekraftene i forurensningsforskriftens kapittel 12 og 13.

<https://www.vannportalen.no/regelverk-og-foringer/nasjonale-foringer/nasjonale-foringer-for-arbeidet-med-a-oppdatere-de-regionale-vannforvaltningsplanene-2025/>

Mange anlegg trenger utbedring

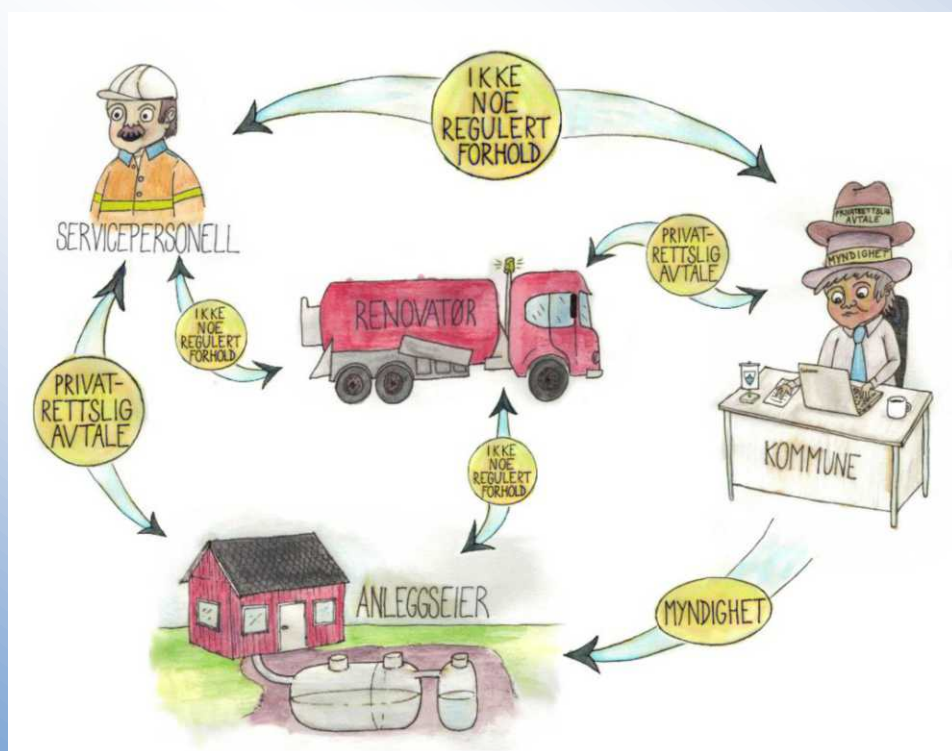


- ❑ Spredt avløp er den fjerde største bidragsyteren til forurensning av overflatevann.

(Skyldes bl.a. skader i anlegget, dårlig drift og vedlikehold, tette infiltrasjonsgrøfter, inntrengning av fremmedvann, overløpsutslipp, gamle anlegg og teknologi, mm.)

- ❑ Nesten 10 000 anlegg skal oppgraderes gjennom områdevisе løsninger, nye utslippstillatelser og krav.

Servicetekniker / fagkyndig firma må hjelpe



Illustrasjon: Amund Doseth Bjorli. Hentet fra Norsk Vanns rapport 226-2017 Tømming av slam

- Anleggseier er juridisk ansvarlig for at anlegget tilfredsstiller rensekravene, men oftest ikke fagperson
- Avhengig av samarbeid med servicepersonell og slamtømmer

Krav om godkjent avløpsløsning for alle bygg

Hvilken avløpsløsning kan godkjennes:

- Tilknytning til kommunalt avløp
- Oppdatert utslippstillatelse for eget anlegg

**Ta kontakt med
Tilsynskontoret snarest hvis
du planlegger å beholde eget
avløpsanlegg**

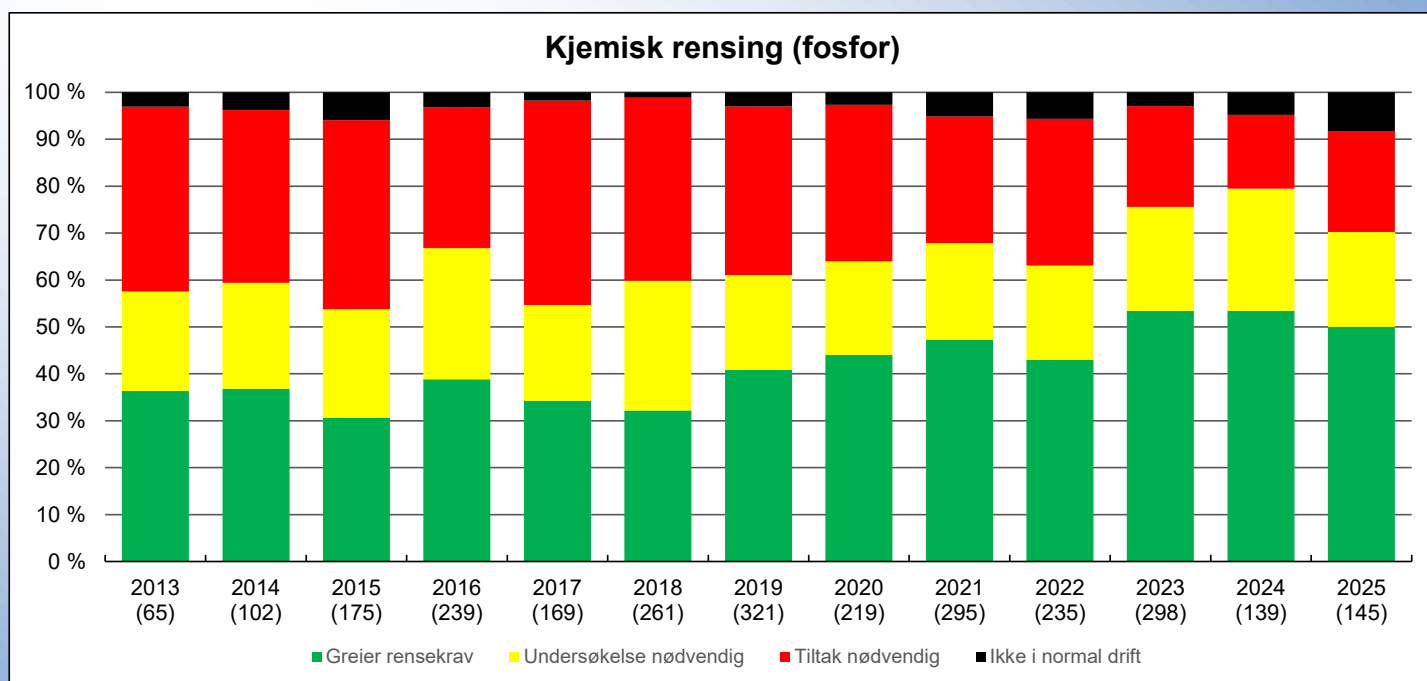
Forurensningsforskriften § 12-11 Utslippssted

«Utslippssted for avløpsvann fra renseanlegg skal lokaliseres slik at

- a) Utslipp til sjø og ferskvann lokaliseres minst 2 m under laveste vannstand
- b) Utslipp til elv kun forekommer til elv med helårsavrenning
- c) Utslipp til grunnen kun forekommer til stedegne løsmasser

Utslippssted for avløpsvann fra renseanlegg skal for øvrig lokaliseres slik at virkningene av utslippet på resipienten blir minst mulig og at brukerkonflikter unngås, herunder slik at utslippet ikke medfører fare for forurensning av drikkevann.»

Hvordan få god nok rensing?



Ikke alle de nye, godkjente anleggene klarer renskravet, - vi jobber for bedring: anleggseier, slamtømmere, serviceteknikere, nasjonale fagmiljø

Hvordan finne egnet utslippssted?



- Vi har registrert **108 små avløpsanlegg** (55 slamavskiller, 23 tett tank, 20 tørr toalett, 6 minirensesanlegg, 3 infiltrasjonsanlegg, 1 biofilter)
- Løsmassene er lite godt egnet for infiltrasjon i grunnen
- Bekkene i området er små og allerede overbelastet
- F.eks. har Stordammen for mye fosfor og nitrogen

Hvordan finne egnet utslippssted?

Arkiv

Drammens Tidende, september 2006

Stordammen tømmes

Drammen kommune vil bekjempe vasspest og utbedre badeplassen ved Stordammen.



Vasspest er konsekvens av for mye fosfor og nitrogen i vannet

Hvordan samarbeide med nabo?

- Ved vurdering av kostnader legges rimeligste løsning til grunn (innebærer ofte samarbeid)
- Samarbeid er privatrettslig, ikke noe kommunen bestemmer
- Hvis naboene ikke blir enige:
 - Fellestiltak i Jordskifteretten
 - Privat ekspropriasjon hos Statsforvalteren
- Anbefaler alle å engasjere seg nå:
 - Sikre best mulig tilrettelegging for alle
 - Kostnadene ofte høyere hvis man vil kjøpe seg inn i ettertid
- Avløpslag får momsreduksjon kun som etableringsselskap, kontakt Skatt Sør
- Det finnes maler for etablering av avløpslag.



Toget går nå - pass på at du ikke blir stående igjen?



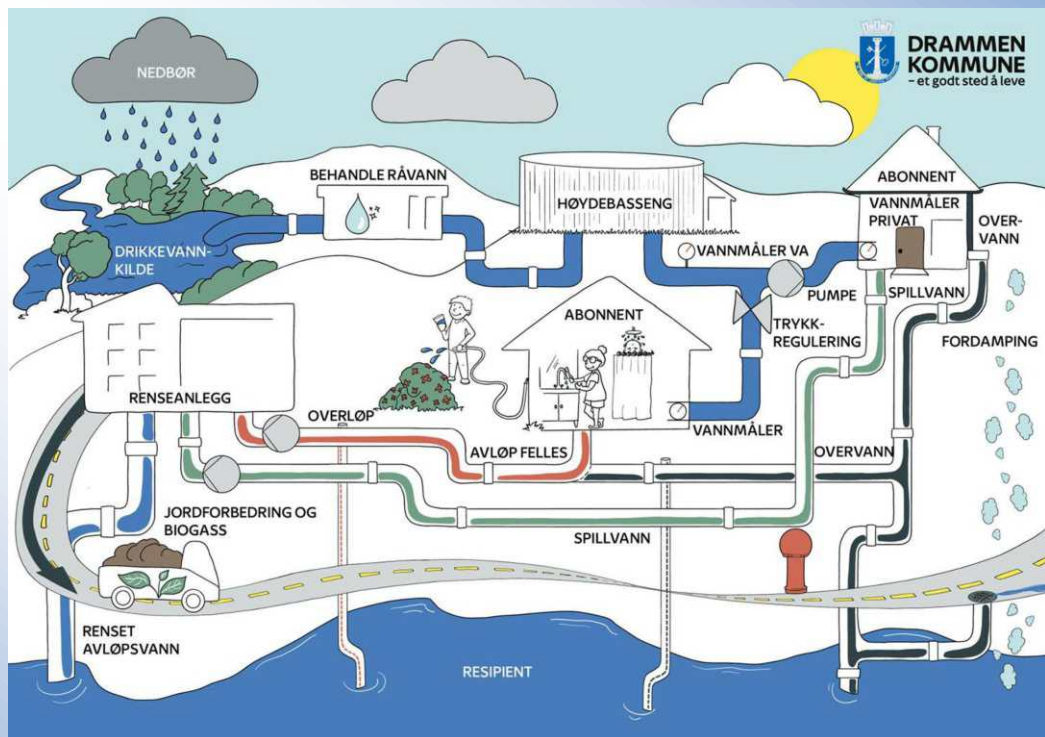
Takk for oppmerksomheten!

Mer info om Tilsynet:

<http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avløpsanlegg/>

Mer info om Drammen kommune VA:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/vann-avlop/>



2-3.7 § 2-3 femte ledd – Frivillig registrering av utbygger av vann- og avløpsanlegg

Private utbyggere Bestemmelsen i § 2-3 femte ledd gir rett til frivillig registrering for private utbyggere av vann- og avløpsanlegg i privat regi. Den frivillige registreringen er en refusjonsordning som gjennomføres ved registrering i Merverdiavgiftsregisteret og innsending av mva-meldinger. Det er ikke stilt krav om omsetning for slik frivillig registrering.

Utbygger av vann- og avløpsanlegg kan etter søknad til skattekontoret bli frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret.

Det ordinære avgiftsregelverket gir ulik avgiftskostnad ved privat og kommunal utbygging av vann- og avløpsanlegg. Ved privat utbygging og oppgradering av anlegg er merverdiavgiften en del av kostnaden fordi det ikke foreligger fradragsrett for denne. Etter at anlegget er ferdigstilt, blir det vanligvis overført til kommunen som heller ikke oppnår fradrag for merverdiavgift som private utbyggere har betalt. Dersom kommunen derimot anskaffer vann- og kloakkanlegget selv, foreligger det fradragsrett for inngående avgift fordi anlegget er til bruk i kommunens avgiftspliktige virksomhet.

For å oppnå en mer lik avgiftskostnad i disse tilfellene er det gitt adgang til frivillig registrering av utbygger av vann- og avløpsanlegg. Ordningen har eksistert siden 27. november 2000.

Den registrerte vil etter ordningen få tilbake merverdiavgift som gjelder opparbeiding av anlegget på de vilkårene som er fastsatt i § 2-3 femte ledd. Ordningen gjelder kun private utbyggere som utenfor næring oppfører vann- og avløpsanlegg som etter ferdigstillelsen av anlegget umiddelbart overføres til avgiftssubjekt som er registrert etter merverdiavgiftsloven § 2-1 for virksomhet i vann- eller avløpssektoren. Det er ikke satt som vilkår at overdragelsen skal skje uten vederlag. Det skal ikke beregnes utgående avgift av et eventuelt vederlag, jf. merverdiavgiftsforskriften § 2-3-5.

Tomteselskap Ordningen omfatter grupper av beboere, bygdelag mv. som i privat regi går sammen om å bygge vann- og avløpsanlegg på dugnadsbasis eller liknende. Også tilfeller der utbyggerne er organisert som tomteselskap vil være omfattet av ordningen, forutsatt at vilkårene ellers er oppfylt.

Siden adgangen til frivillig registrering omfatter utbyggere som ikke driver næringsvirksomhet, må for eksempel sameier etter sameieloven og bygdelag organisert som foreninger kunne registreres.

Andre private utbyggere av slike anlegg omfattes ikke av ordningen når utbyggingen foretas som en del av næringsvirksomhet. Entreprenører og private eiendomsutviklere mv. som i næring fører opp slike anlegg, er altså ikke omfattet av ordningen. Et eksempel på dette er Skattedirektoratets vedtak av 19. oktober 2015 om å nekte frivillig registrering for en næringsdrivende som ved utviklingen av et 60 mål stort tomteområde hadde holdt oppføringen av vann- og avløpsanlegget utenfor prosjektrengskapet. Det var satt som vilkår for byggetillatelsen at virksomheten bygde ut det eksisterende vann- og avløpsanlegget, og at det skulle overdras vederlagsfritt til kommunen. Skattedirektoratet la til grunn at utbyggeren var en profesjonell aktør som drev næringsvirksomhet med omsetning av leiligheter og boliger på det aktuelle tomteområdet, og at utbyggingen av vann- og avløpsanlegget skjedde som en naturlig del av denne næringsvirksomheten slik at vilkårene for frivillig registrering etter § 2-3 femte ledd ikke var oppfylt. Justering på overtakers hånd kan være aktuelt i disse tilfellene, se omtale i kap. 9-3.2.

Det er i en konkret sak lagt til grunn at det ikke kan innvilges frivillig registrering etter § 2-3 femte ledd for et sameie som etter overdragelse til en kommune fremdeles har ansvaret for drift og vedlikehold av vann- og avløpsanlegget. Kommunen skulle kun stå som formell eier av anlegget uten ansvar for kostnadene ved driften. Det var videre opplyst at inntektene ved driften skulle tilfalle sameiet. Da omsetningen i sameiet ikke ville overstige 50 000 kroner, kunne sameiet heller ikke ordinært registreres etter § 2-1 første ledd.

Dersom det i motsetning til saken ovenfor inngås en avtale mellom sameiet og kommunen om at det er sistnevnte som skal stå både som formell eier og som fakturautsteder til sameierne for avgiftspliktige vann- og avløpstjenester, vil sameiet anses for å ha oppført anlegget i privat regi utenfor næring. Sameiet kan følgelig i et slikt tilfelle søke om frivillig registrering som utbygger av vann- og avløpsanlegg etter § 2-3 femte ledd.

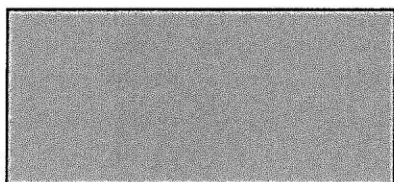
Det er også reist spørsmål om utbyggere utenfor næring som etter oppføring overdrar anlegget til et nystiftet aksjeselskap, med de private utbyggerne som aksjonærer, kan frivillig registreres etter § 2-3 femte ledd. Skattedirektoratet legger til grunn at det ikke er noen subjektavgrensning på overtakersiden, jf. bestemmelsens annet punktum som angir overtaker som «noen som er registrert etter § 2-1 for virksomhet i vann- eller avløpssektoren». Hvis det på overtakersiden er et nystartet selskap, vil det i mange tilfeller først få omsetning etter at utbyggingen har skjedd. Følgelig vil det ikke være registrert i Merverdiavgiftsregisteret på det tidspunktet utbyggeres søknad om frivillig registrering behandles. Det er i praksis lagt til grunn at den enheten som skal overta anlegget ikke trenger å være registrert, men at det er tilstrekkelig at virksomheten blir registreringspliktig som følge av at vedkommende anlegg skal benyttes i avgiftspliktig virksomhet med omsetning.

Fradragsrett Det foreligger fradragsrett for varer og tjenester til bruk ved utbyggingen av vann- og avløpsanlegget. Fradragsretten omfatter både direkte oppføringskostnader for anlegget og indirekte kostnader til for eksempel arkitekt, konsulent og kopiering, jf. [KMVA 6067](#) av 5. desember 2007. For varer og tjenester som blir anskaffet til felles bruk til både vann- og avløpsanlegget og annen bruk som ikke gir fradragsrett, for eksempel tomt eller veganlegg, må det foretas fordeling etter § 8-2. De alminnelige **justeringsreglene** etter lovens kap. 9 gjelder også for frivillig registrerte utbyggere av vann- og avløpsanlegg, se kap. 9-2.3.

Søknad Frivillig registrering etter ordningen forutsetter søknad fra utbyggeren, jf. skatteforvaltningsloven § 8-13 første ledd. Med søknaden skal det følge kopi av avtalen med kommunen/selskapet om overtagelse av anlegget, jf. § 2-3 femte ledd annet punktum.

Det er ikke fastsatt særregler om minste registreringstid for frivillig registrert utbygger. Virksomhetene kan derfor slettes i Merverdiavgiftsregisteret etter § 14-3 første ledd så snart kostnadene er fradragsført og anlegget er overført til avgiftssubjekt som driver virksomhet i vann- og avløpssektoren.

Dokumentasjon Det er videre gitt en dokumentasjonsbestemmelse i merverdiavgiftsforskriften § 2-3-6 for frivillig registrerte utbyggere av vann- og avløpsanlegg om at anlegg som omfattes av registreringen skal holdes atskilt i regnskapet.



Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Dato:
2023/5980-79643/2023 Tresor Kadibu 26.10.2023

[Redacted] Drammen - [Redacted] - Informasjonsbrev om mulig stans av behandling og godkjenning av utslippssøknad for ditt område

Om Tilsynet for små avløpsanlegg

De syv kommunene Drammen, Hole, Holmestrand, Krødsherad, Lier, Modum og Øvre Eiker samarbeider om tilsyn og oppfølging av små avløpsanlegg. Lier kommune er vertskommune for tilsynskontoret.

Våre oppgaver er blant annet å:

- Føre tilsyn med alle avløpsanlegg med mindre enn 50 personer tilknyttet og sørge for at disse anleggene ikke fører til forurensning eller helseplager.
- Behandle søknader om utslippstillatelse jf. forurensningsforskriftens kapittel 12.
- Gi veiledning til anleggseiere.
- Administrere slamtømmeordningen.
- Kartlegge forurensning fra små avløpsanlegg.

Tilsynet for små avløpsanlegg er ihht. vertskommuneavtale delegert myndighet etter forurensningsloven, jf. kommuneloven § 20-2. Tilsynet skal utføre de oppgaver og den myndighet som er gitt en kommune etter kapittel 12 i forurensningsforskriften med hjemmel i forurensningsloven §§9, 52a, 81 og 86, samt utøve myndighet og oppgaver står i naturlig sammenheng med dette.

Mer informasjon om Tilsynet for små avløpsanlegg finnes på våre nettsider:
<https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/?prokom>

Historikk i saken

Tilsynet har mottatt flere henvendelser med ønske om å oppgradere eller etablere nye avløpsløsninger i deres område. I forbindelse med vår behandling av søknader om utslippstillatelser har vi bl.a. gjennomført ulike befaringer i området, hatt møter med Vann og avløp i Drammen kommune for å se på muligheten for tilknytning til kommunalt avløpsnett, vurdert uttalelser fra ulike fagfolk og hydrogeologer i forbindelse med utslippssøknader, samt uttalelser fra ulike beboere og grunneiere i området.

Vi erkjenner at det er utfordrende å tillate utslipp i dette området uten å påvirke naboene, og at det er flere drikkevannsbrønner som må tas i betraktning. Med bakgrunn i dette ønsker vi å informere alle grunneiere og hytteeiere i området som er markert på vedlagt kart (1) om vår vurdering og eventuell fremtidig beslutning. Vi forbeholder oss retten til å inkludere eller ekskludere eiendommer som er merket eller ikke merket på kartet.

Tilsynets vurdering og begrunnelse for å ikke gi nye utslippstillatelser

Ved avgjørelsen av en søknad om utslippstillatelse skal innvilges, skal det legges vekt på de forurensningsmessige ulemper ved utslippet sammenholdt med de fordeler og ulemper det omsøkte tiltaket for øvrig vil medføre. Kommunen kan nekte etablering av nye eller økte utslipp grunnet særlige hensyn til miljø og/eller brukerinteresser, jf. Forurensningsforskriften § 12-5. Dersom det ønskes å søke om lempeligere krav, må kravene begrunnes særskilt, jf. forurensningsforskriften § 12-4. Søknaden må også inneholde dokumentasjon som viser at utslippet ikke har skadevirkninger på miljøet og at utslippet ikke medfører brukerkonflikter.

Tilsynet for små avløpsanlegg er kjent med at mange eksisterende avløpsanlegg i området ikke har forutsetning for å klare dagens rensekrav. I henhold til forurensningsforskriftens kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp (vedlegg 1 og 3), er det nødvendig å etablere en ny, godkjent avløpsløsning. Vi viser til forurensningsforskriftens § 12-11:

§ 12-11. Utslippssted

Utslippssted for avløpsvann fra renseanlegg skal lokaliseres slik at

- a. utslipp til sjø og ferskvann lokaliseres minst 2 m under laveste vannstand,*
- b. utslipp til elv kun forekommer til elv med helårsavrenning, og*
- c. utslipp til grunnen kun forekommer til stedegne løsmasser.*

Utslippssted for avløpsvann fra renseanlegg skal for øvrig lokaliseres og utformes slik at virkningene av utslippet på resipienten blir minst mulig og at brukerkonflikter unngås, herunder slik at utslippet ikke medfører fare for forurensning av drikkevann.

Imidlertid er grunnforholdene og topografien (sprekkfjell og bratte skrånninger) i området ikke egnet til å håndtere avløpsvannet på en forsvarlig måte. Jamfør forurensningsforskriften §12-8 (Utslipp til følsomt og normalt område), har Tilsynet restriktiv holdning til utslipp til vannresipienter (innsjø, elv, bekk, osv.). Renseresultater for minirensesanlegg i vårt område er svært varierende og til dels dårlige. Dette forholdet, i tillegg til vurdering av sårbare og belastede vannresipienter og brukerinteresser, medfører nye retningslinjer. Utslipp fra renseanlegg som skal føres til vannresipienter må suppleres med en filterløsning etter renseanlegget for å ivareta rensekravet for fosfor, bakterier og organisk materiale og for å sikre stabile driftsforhold ved anlegget. Filter kan være enten plassbygd eller prefabrikkert. Det viser seg at nærliggende bekker ikke har tilstrekkelig kapasitet til å motta all rensed avløpsvannet fra området. Derfor

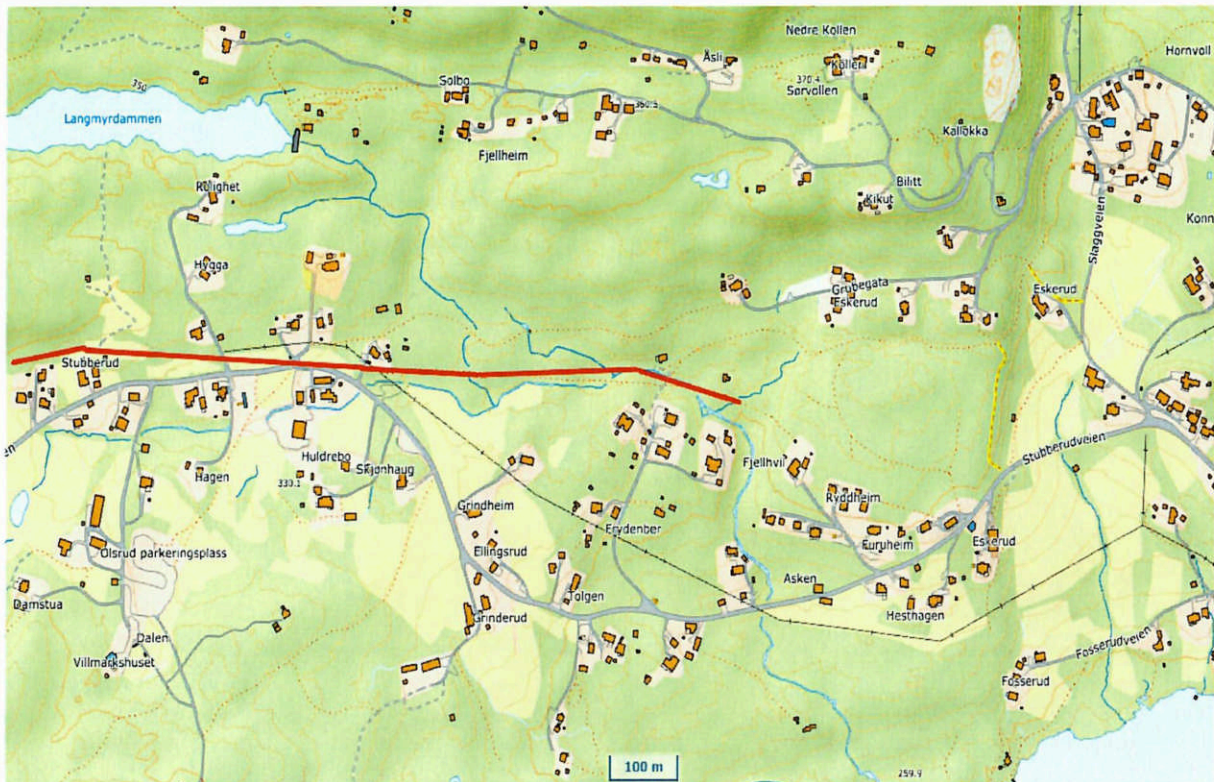
vurderer tilsynskontoret at det mest hensiktsmessige alternativet vil være å koble seg til kommunalt avløpsnett.

På bakgrunn av de nevnte årsakene vurderer tilsynskontoret å stoppe utstedelsen av utslippstillatelser i dette området inntil det utvikles en helhetlig avløpsplan for hele området, i samsvar med forurensningsloven § 11. Tilsynskontoret vurderer også å tilbakekalle alle eksisterende utslippstillatelser. Dette begrunnes med hensyn til brukerinteresser, inkludert brønner, samt bekymringer for at mennesker kan komme i kontakt med avløpsvann. Tilsynet anbefaler på det sterkeste at naboer i dette området går sammen i store eller små grupper for å finne det beste tilknytningspunktet og traseen som kan håndtere avløpsvannsbelastningen deres.

Informasjon om Drammen kommunes planer for avløpsnett i området

I forbindelse med Glitrevannverket sitt prosjekt med å legge ny vannledning i Stubberud – Gomperud området vil det også legges en ny avløpsledning som ditt område kan koble seg til. Figur 1 viser en skisse laget av Drammen kommune over planlagt plassering av denne. Hvis du/dere ønsker mer informasjon om prosjektet oppfordrer vi deg/dere til å ta kontakt med Vann og avløp i Drammen kommune. Når prosjektet er fullført, vil alle i deres område bli pålagt til å koble seg til det kommunale nettet. Dette gjelder både helårsboliger og fritidsboliger som har innlagt vann.

Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg e.l. som er ført innendørs gjennom rør eller ledninger. Dette omfatter også hageslanger og regnvann fra takrenne som fører vann inn i bygningen. Hvis vann bæres inn til større tanker / cisterner med samlet volum over 25 liter defineres som innlagt vann. Vann som bæres inn til en stk. tank på inntil 25 liter regnes ikke som innlagt vann.



Figur 1. Skisse over ca. plassering av planlagt trasé for ny kommunal avløpsledning. Traseen er markert i rødt.

Informasjon om klagerett og videre saksgang

Dette brevet er kun til informasjon, det er ikke et vedtak og kan dermed ikke påklages. Dersom du har kommentarer eller innspill, ber vi deg/dere kontakte oss innen tre uker. En eventuell henvendelse skal skje skriftlig. Du kan henvende deg til Tilsynet for små avløpsanlegg, Postboks 205, 3401 LIER, eller på e-post til: postmottak@lier.kommune.no. Vennligst husk å oppgi saksnummer eller eiendommens gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.).

Før vi eventuelt tilbakekaller alle utslippstillatelsene i området, vil eierne av de aktuelle avløpsanleggene få et brev med varsel om vedtak i samsvar med forvaltningslovens § 16. Da får eier på nytt anledning til å uttale seg, dersom opplysningene som er lagt til grunn for varselet ikke er riktige eller det finnes annen informasjon som kan påvirke et eventuelt vedtak. Et eventuelt pålegg kan også påklages, og orientering om klageadgang og framgangsmåte vil framgå av pålegget.

Vær oppmerksom på at alle eksisterende utslippssøknader som allerede er sendt inn eller som er under behandling hos tilsynskontoret, vil snart motta separate vedtak med mulighet for klage. Disse vedtakene vil erstatte alle tidligere vedtak og avtaler knyttet til det gamle anlegget.

Hvordan gå frem

- Tilsynet anbefaler å samarbeide med naboer. Dere må regne med å bygge felles private stikkledninger fram til påkoblingspunktet til kommunalt avløpsnett. Det kan bli nødvendig å etablere andelslag for stikkledningene, og vi anbefaler dere å engasjere en nøytral rådgiver for å hjelpe dere i denne prosessen.
- Dersom dere etablerer en arbeidsgruppe for å utbedre avløpsforholdene i området, kan Tilsynet for små avløpsanlegg og Vann og avløp i Drammen kommune stille på et felles informasjonsmøte om saken.
- Ta kontakt med Vann og avløp i Drammen kommune ved eventuelle spørsmål angående tilknytning til kommunalt avløpsnett: va@drammen.kommune.no

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2023/5980.

Med hilsen

Nina E Alstad Rukke
Fagleder

Tresor Kadibu
Avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Vedlegg:

- (1) Utdrag fra forurensningsforskrift – Kapittel 12
- (2) Utdrag fra lovverk om utbedring av anlegg
- (3) Lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter mv-
Drammen kommune

Kopi til:

DRAMMEN KOMMUNE

Postboks 7500



Drammen kommune

Utskriftsdato: 11.03.2026

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	43	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Adresse:	Stubberudveien 126D, 3031 DRAMMEN								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	☐
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	☒
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Kommentar:	Vedlagte godkjente byggetegninger er de som finnes i våre arkiver.
-------------------	--

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Drammen kommune

Utskriftsdato: 11.03.2026

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	43	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Adresse:	Stubberudveien 126D, 3031 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1936.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Stubberudveien 126d				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
tilbygg	bolig	26.02.81	17.03.81	153
Byggherre		Adresse		Tlf.
Nicolai Grøntoft		Stubberudveien 126d, KONNERUD		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Murmester Lars Schau		Hauges gate 1, Her		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
d.o.		d.o.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Bygget er påbegynt 01.04.81.

Sted og dato		Stempel	
Drammen	20.10.81	Bjørn Kreutzer	ERRling Rustad
		Underskrift	

Sendes til			
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet

DRAMMEN KOMMUNE

Bård Lerheim
Stubberudveien 126 d

3031 DRAMMEN

Vår referanse
11/1652/9/KJWILT
Arkivkode
GBNR 84/43
Deres referanse

Dato
08.08.2011

TILLATELSE TIL TILTAK - 84/43 STUBBERUDVEIEN 126 D SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT - GENERASJONSBOLIG

Deres søknad er registrert mottatt 15.04.2011 Sist innsendte dokument er registrert mottatt 23.06.2011. Søknaden er vurdert komplett samme dato.

Søknaden omfatter allerede utført bruksendring av enebolig til generasjonsbolig med to boenheter.

Tiltakshaver	Bård Lerheim
Ansvarlig søker	Bård Lerheim

VEDTAK

etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2

Drammen kommune gir tillatelse til allerede utført bruksendring som omsøkt, jfr søknad, tegninger og situasjonsplan godkjent 08.08.2011.

Betingelser

1. Boenhetene skal ha felles inngang som vist på tegning av 30.04.2011
2. Ansvarlig søker må gjøre seg kjent med vedlegget "KRAV/INFORMASJON".

Ansvarsrett og kontrollform

Personlig ansvarsrett gis til Bård Lerheim

FAKTA

Dokumentasjon

Tegning med revisjonssky datert 30.04.2011
Situasjonsplan datert 08.08.2011

Nabovarsling

Berørte naboer og gjenboere er ikke varslet. Unntak fra nabovarslingsplikten er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-3 andre ledd, da tiltaket ikke endrer status eller i nevneverdig grad berører disses interesser.

Byplan avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Plan- og reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt i bystyret 26.02.2008. Det vises spesielt til planens bestemmelse nr. 2 b, herunder pkt. 2.1.

VURDERINGER

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter §§ 5-1 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

Kommunen minner om at forutsetningen for å kunne definere boligen som generasjonsbolig er at det må være familiære forbindelser mellom beboerne i de to leilighetene. Ervervsmessig utleie er således utelukket.

Planløsning og utseende jfr. pbl §§ 29-1 og 29-2

Etter kommunens vurdering vil tiltaket bli utført slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon.

INFORMASJON

1. Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2011, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved boksatven M. 1M utgjør kr. 2.000,-.

For behandling av ulovlige forhold etter plan- og bygningslovens kapittel 32 skal det betales gebyr etter medgått tid med kr. 1.000,- pr. time. Der det i ettertid sendes inn søknad for ulovlig igangsatt eller utført tiltak, betales gebyr i henhold til tiltakets art etter dette regulativ, fra komplett søknad registreres i kommunen, med et tillegg på 50%.

I henhold til Gebyrregulativet § 3-6 c og § 3-17 skal det i denne saken betales et gebyr på 4,5 M. I tillegg har det medgått 3,5 timer i forbindelse med ulovlighetsoppfølging.

Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Vennlig hilsen

Tormod Knutsen
avdelingsleder

Kjersti Wilthil
rådgiver

Vedlegg:

KRAV/INFORMASJON

Tegninger og situasjonskart stemplet med dato for godkjenning



DRAMMEN KOMMUNE

Bård Lerheim
Stubberudveien 126 D

3031 DRAMMEN

Vår referanse
17/8907/3/ELILIE

Arkivkode
GBNR 84/43

Deres referanse

Dato
16.10.2017

Ferdigattest - 84/43, Stubberudveien 126 D, Ferdigattest i sak 11/1652 - Bruksendring

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 29.09.2017. Søknaden gjelder ferdigattest for tiltak gjennomført i tråd med tillatelse gitt 08.08.2011 i vedtak med referanse 11/1652/9.

Tiltakshaver/ansvarlig søker (personlig ansvar):

- Bård Lerheim

Gjennomført tiltak: Bruksendring av enebolig til generasjonsbolig med to boenheter.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringsaker, gjeldende fra 01.01.2017, skal det betales gebyr for utførte tjenester. For ferdigattest i eldre saker, der gebyr for behandling av ferdigattest ikke var inkludert i tillatelse, ilegges gebyr i tråd med gebyrregulativet § 3-15 på 2M.

Totalt gebyr i saken er kr. **4.780,-**. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

**elektronisk signert av leder*

Tone Hau Steinnes
avdelingsleder

** elektronisk signert av saksbehandler*

Elise Haraldsrud Lien
saksbehandler

Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Stubberudveien 126d				
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Bolig	tilbygg	5.4.76	24.6.76	215
Byggherre		Adresse		Tlf.
Nicolai Grøntoft		Stubberudveien 126d, Her.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ark. G. A. Lindaas		Nedre Storgate 11, Her.		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Nicolai Grøntoft		Stubberudveien 126d, Her.		

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

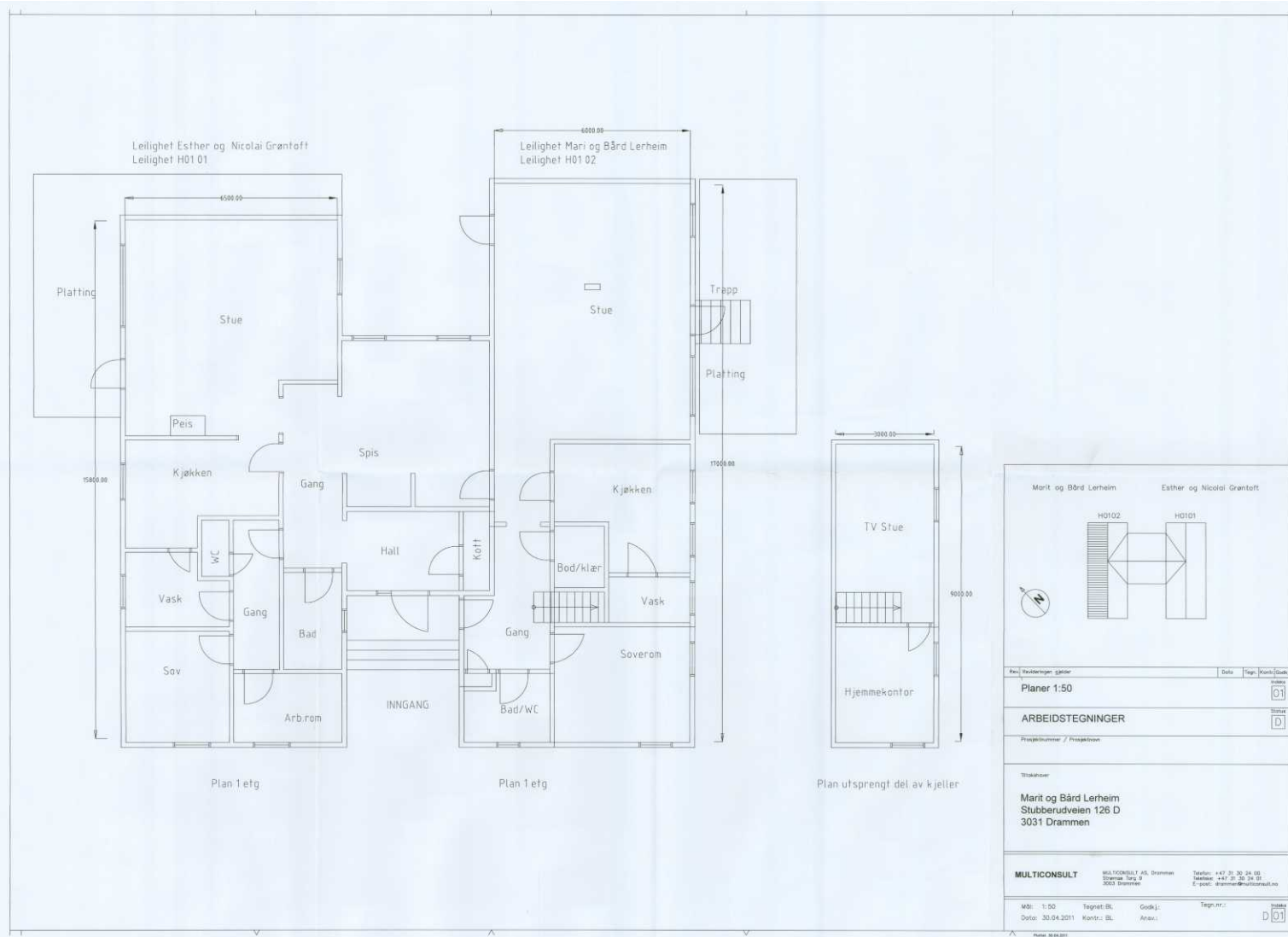
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	Underskrift
Drammen	3.6.77	Bjørn Kreutzer Erling Rustad

Sendes til
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøknademyndighet ☐





002211700

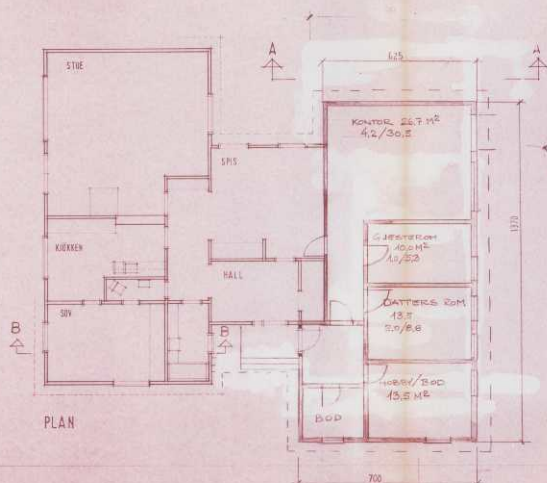
0001 1 1000



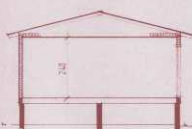
NORDØSTFASADE



SYDVESTFASADE



PLAN



SNITT A-A



SNITT B-B

Godkjent 2/11-80
Drammen Byggesaksvesen



NORDVESTFASADE

14/8-1980 - Tegn timer snitt-B-B

4/8-1980 - Inntegnet forslag til nye vinduer i N-Ø Fasade

TILBYGG

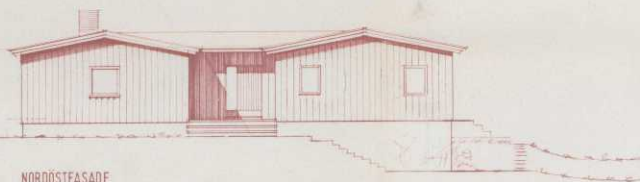
Korrigert 12/8-76

TILBYGG FOR N. GRØNTOFT.

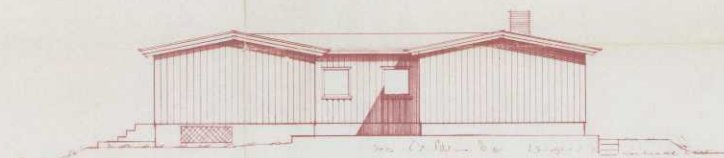
PLAN-SNITT OG FASADER. MÅL 1:100.

DRAMMEN 29-3-76.

DRAMMEN
BYGGESAKS-
NR. 44/80

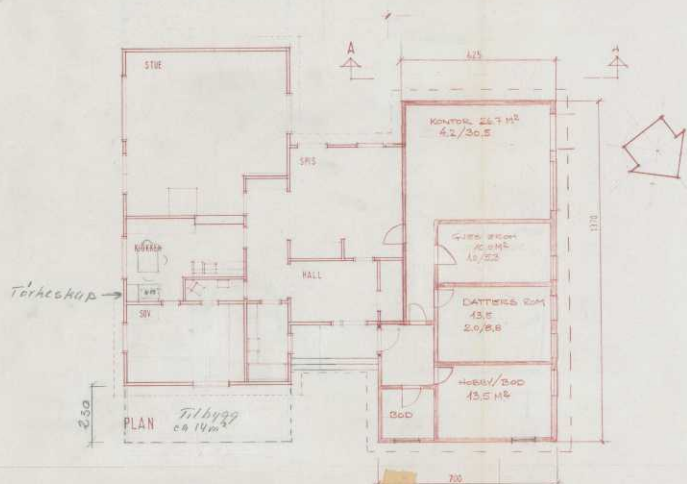


NOROÖSTFASADE

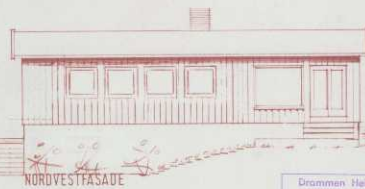


SYDVESTFASADE

APPROBERT, den 24. 7. 76
Drammen Bygningråd
Denne bygning og bygningens indhold
skal ikke bygges på bygningens
placering.
Bygningens indhold og bygningens indhold
skal ikke bygges på bygningens
placering.



SNITT A-A



NORVESTFASADE

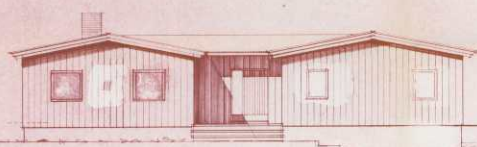
Drammen Helseråd
A.m. 538 28. 7. 76

16. 8. 1970
DRAMMEN
BYGGERÅD 16. 8. 80.

DRAMMEN
BYGGERÅD U.N.R. 28. 7. 76

TILBYGG FOR N. GRØNTOFT.
PLAN-SNIITT OG FASADER. MÅL 1:100.
DRAMMEN 29-3-76.

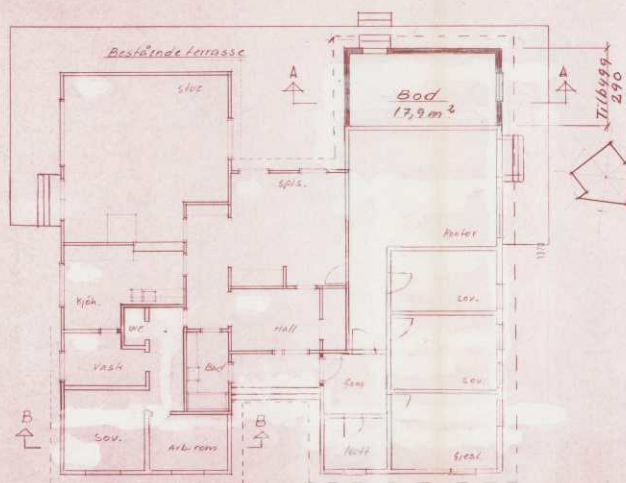
OLAVHAR & LINDAAS JAN SIGETH
ARKITEKTER M. A. S.



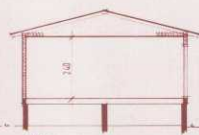
NORDØSTFASADE.



SYDVESTFASADE.



PLAN



SNITT A-A.



SNITT B-B

Denne tegning er omdokumenteret af BYGNINGS-
LØSNEN/RENOVERINGEN DEN 11.12.19.
Indkommer klogt, med anken foretages bygnings-
rådet, ifr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. 16.
Det henvises til vedlagte GODKENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLADELSE som blev
sendt når byggesagen færdig i GODKENNELSEN
ER ETTERKOMMET.



NORDVESTFASADE

27. FEB. 1981
DRAMMEN
BYGNINGS-
J. Nr. 194/8

TILBYGG

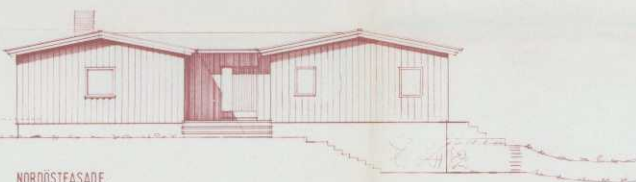
23/2-81 Tilknyttet 290cm udvidelse

TILBYGG FOR N. GRØNTØFT.

PLAN-SNITT OG C-SADER. MÅL 1:100.

DRAMMEN 29-3-76.

ODD R. LARSEN JENSEN
ARKITEKT H. R. LARSEN



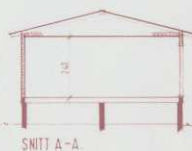
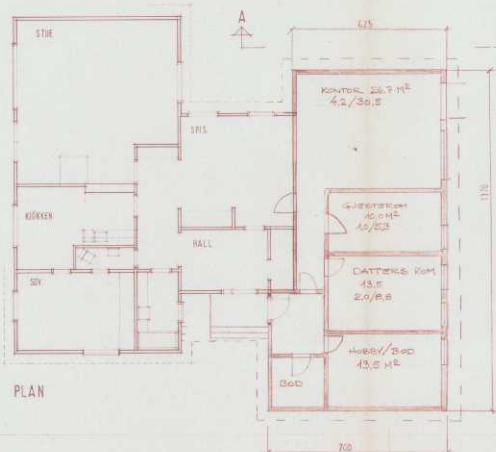
NORØSTFASADE.



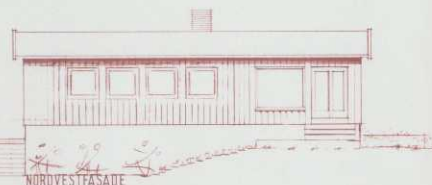
SYDVESTFASADE.

APPROBERT, den 24.6.76.
Drammen Byggningsråd.

Disse tegning og bygningens vedtaks
skal ligge på bygningens.
Ejernes forhandling og bygningens vedtaks
skal ligge på bygningens.
Disse tegning og bygningens vedtaks
skal ligge på bygningens.



SNITT A-A.



NORVESTFASADE

Drammen Hølsærd
J. nr. 538 28
28.76

DRAMMEN
BYGN. RÅD J. NR. 247/76

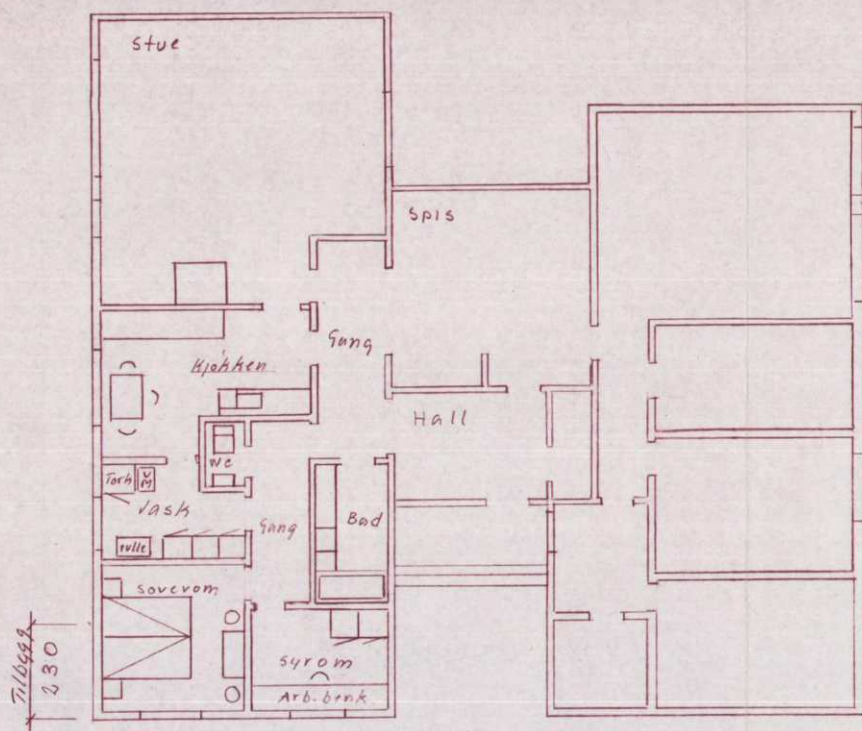
TILBYGG

TILBYGG FOR N. GRØNTOFT.

PLAN-SNITT OG FASADER. MÅL 1:100.

DRAMMEN 29-3-76.

BUNJAR & LINDAAS JAN ØSETH
ARKITEKTER M.A.L.



Godkönt 21/1-80
Drammens Bygningsskild.

08-16
1980
DRAMMEN
BYGGMÄN
-R. JAN 1980

131-151-80

TILBYGG FOR N.GRÖNTOFT
PLAN MÅL 1:100
DRAMMEN 3-7-80



00927/11785
8443 12 Teasing

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAAGSGIVER/KUNDE		Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Bård Lerheim	Firma/Navn	
Kontaktperson		Adresse:	Stubberudveien 126 D
Adresse:	Gamle Pukerudvei 7	Postnr/Sted	
Postboks:		Husnr/Bokstav	
Postnr/Sted:	3048, Drammen		
Telefon:	+4790844397	Boligmappe-Id	EDA2999
E-post:	baard.lerheim@gmail.com		
Kundenr	973494400		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
35710	16-06-2025	24-06-2025

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	WILH KOLSTAD AS	
Kontaktperson		
Adresse	Doktor Narveruds vei 24, 3024, DRAMMEN	
Postnr/Sted	3024, DRAMMEN	DRAMMEN
Telefon	32218400	
Epost	post@wilh-kolstad.no	
Nelfo medlemsnr		
Organisasjonsnr	928972658	
Elvirksomhets-ID		



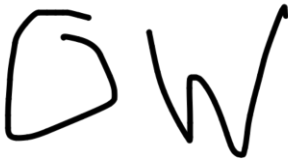
medlem av Nelfo

ANLEGGSBESKRIVELSE		
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☒ Endring	☐ Prosjektering ☒ Utførelse	
Utført ihenhold til:	NEK 400: (Utgave): Ingen valgt	
	☒ Annet: (Beskriv norm):	Før feb 91
Måler nr:		Type installasjon: Bolighus

Utbedring etter tilsynsrapport. Satt inn jordskinner i sikringsskap, funnet jordfeil på vaskemaskin(kurs var i orden), stikk i stue byttet til ujordet type, utbedret manglende jord på kjøkken ny måling 0,12ohm, ny stikk til Micro og ventilator på kjøkken med ny kabling til ventilator, byttet ut gummikabel på bad, festet løs stikk i soveromsgang, byttet lampe på wc til ny dobbel isolert type, stikk i gang byttet til ujordet type, skiftet ut ødelagt stikk i kjeller, fjernet stikk som manglet jord i kjeller, fjernet løse kabler i kjeller som ikke var i bruk lengre, oppretting av ny jordelektrode (jordspyd) måling mellom skap og jordelektrode 0,00ohm

	Denne dokumentasjonen er i samsvar medstandardiserte sjekklister ogdokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltiden registrert elektroinstallatør som ermedlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring omsamsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvarer et verdipapir og en garanti for at installasjonen erbygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.		

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Navn	Andreas Hansen
Dato	24-06-2025
Signatur	Oscar Weum 

**Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk.
Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å
gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den
faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.**

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdanning.

Et godt anlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner

Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!



Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	84	43	0	1

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, vertikaldelt	158435268	0	Tatt i bruk	Bolig	257	0	0	257

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6621552 Øst: 562394 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1936	13.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	110	3	Kjøkken	2	2	Stubberudveien 126D	84	43	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	230	0	230

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	27	0	27

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	84	43	0	1	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrok	Representasjonspunkt				
14.03.2018	Nei	Nei				110/235				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			84/43	0
					84/43/0/1	0
					84/43/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			84/43/0/2	0
					84/43/0/1	0
					84/43	0
Seksjonering	03.07.2017	30.01.2018	2017/6628		84/43/0/1	0
					84/43	0
					84/43/0/2	0

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158435268	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	257	0	257

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Stubberudveien	126	D		Nord: 6621552 Øst: 562394 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1007-Konnerud 7 Kirkesokn 2-Konnerud Postnummerområde 3031-DRAMMEN SKOLEKRETS 12-Konnerud Stemmekrets 8-Konnerud

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

-

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate	Medium	

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	84	43	0	0	Grunneiendom	WALDESRU	Ja	3383,7	3161	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrok	Representasjonspunkt			
26.09.1936	Nei	Nei		Ja	2		Nord: 6621534.17 Øst: 562392.14 System: EPSG:25832			

FORRETNINGER							
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024				84/43	0
						84/43/0/1	0
						84/43/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020				84/43/0/2	0
						84/43/0/1	0
						84/43	0
Feilretting	03.07.2017	12.03.2018		2017/6628		84/43	0

Seksjonering	03.07.2017	30.01.2018	2017/6628		84/43/0/2	0
					84/43/0/1	0
					84/43	0
					84/43/0/2	0
Arealmåling	05.04.1994			Mottaker	84/43	3161
Skylddeling	17.11.1936			Avgiver	84/27	-2644.6
				Mottaker	84/43	2644.6

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158435268	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	257	0	257
158435276	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0
158435284	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
158593912	Hus for dyr/landbr.lager/silo		Tatt i bruk	0	0	0
300405116	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Stubberudveien	126	D		Nord: 6621552 Øst: 562394 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1007-Konnerud 7 Kirkesokn 2-Konnerud Postnummerområde 3031-DRAMMEN SKOLEKRETS 12-Konnerud Stemmekrets 8-Konnerud

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom		

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	

3383,7	Nord: 6621534,17011639 Øst: 562392,13999659 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	84	43	0	1	Stubberudveien 126D, 3031 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3379.68m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	271.06m ²
krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6767.38m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	4.01m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Ja

3301 20250013 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Drammen
kommune

Kartutsnitt

Eiendom:

Gnr: 84

Bnr: 43

Fnr: 0

Snr: 1

Adresse:

Stubberudveien 126D
3031 DRAMMEN

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense fiktiv	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Sti
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant
 Traktorveg midtlinje	 Traktorveg midtlinje	 Flaggstang
 Gjerde	 Loddrett mur	 Stikkrenne
 Trapp	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig	 Garasje og uthus
 Eiendom	 Veg	 Elvekant
 Elv og bekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Høydekurve	 Bebyggd område	 Skog
 Annet		



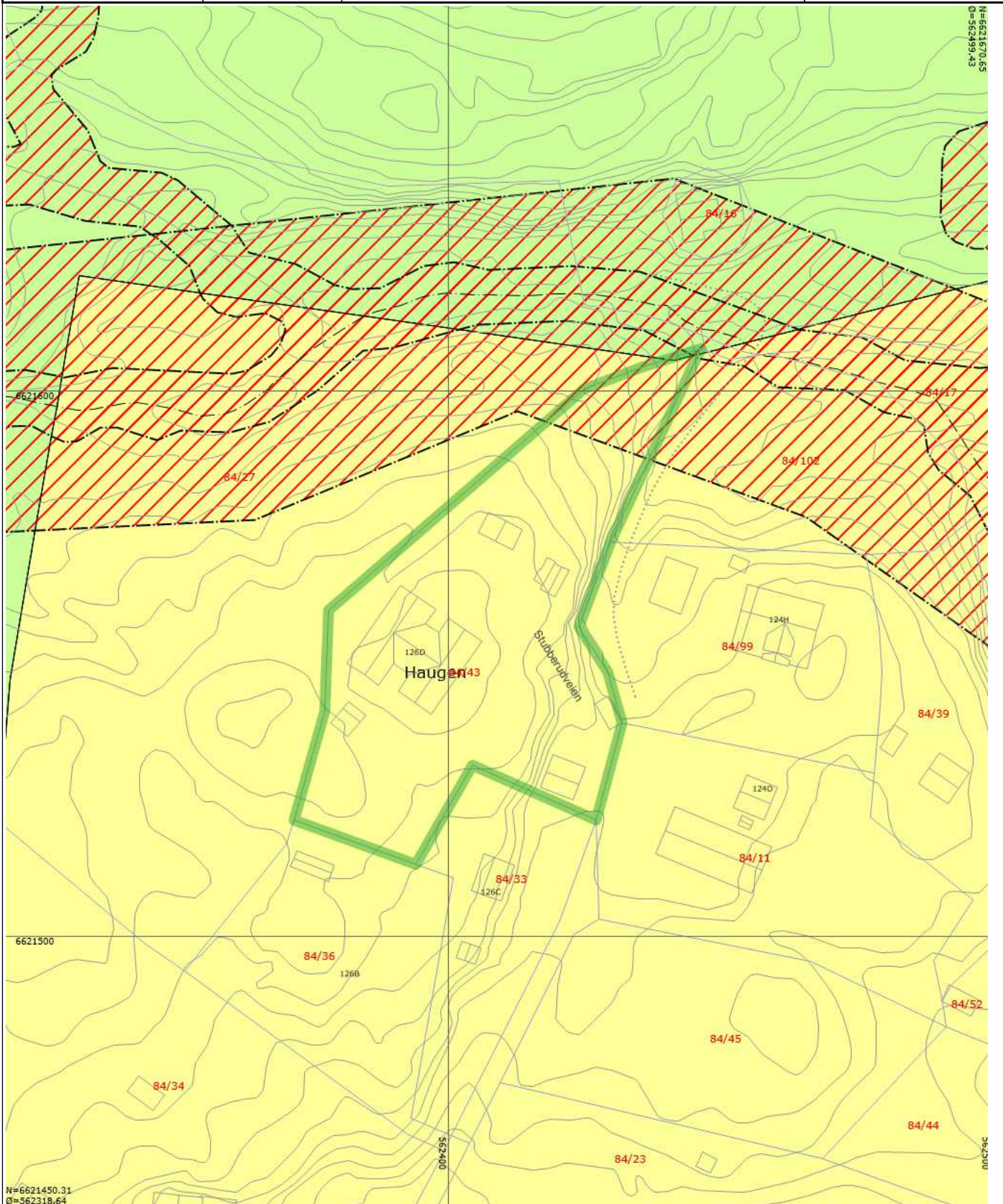
Drammen
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Stubberudveien 126D 3031 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Traktorveg midtlinje	 Udefinert bygning
 Bygning	 Elv og bekk	 Høydekurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 KpBestemmelseOmråde
 Midtlinje vassdrag	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



Drammen
kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET

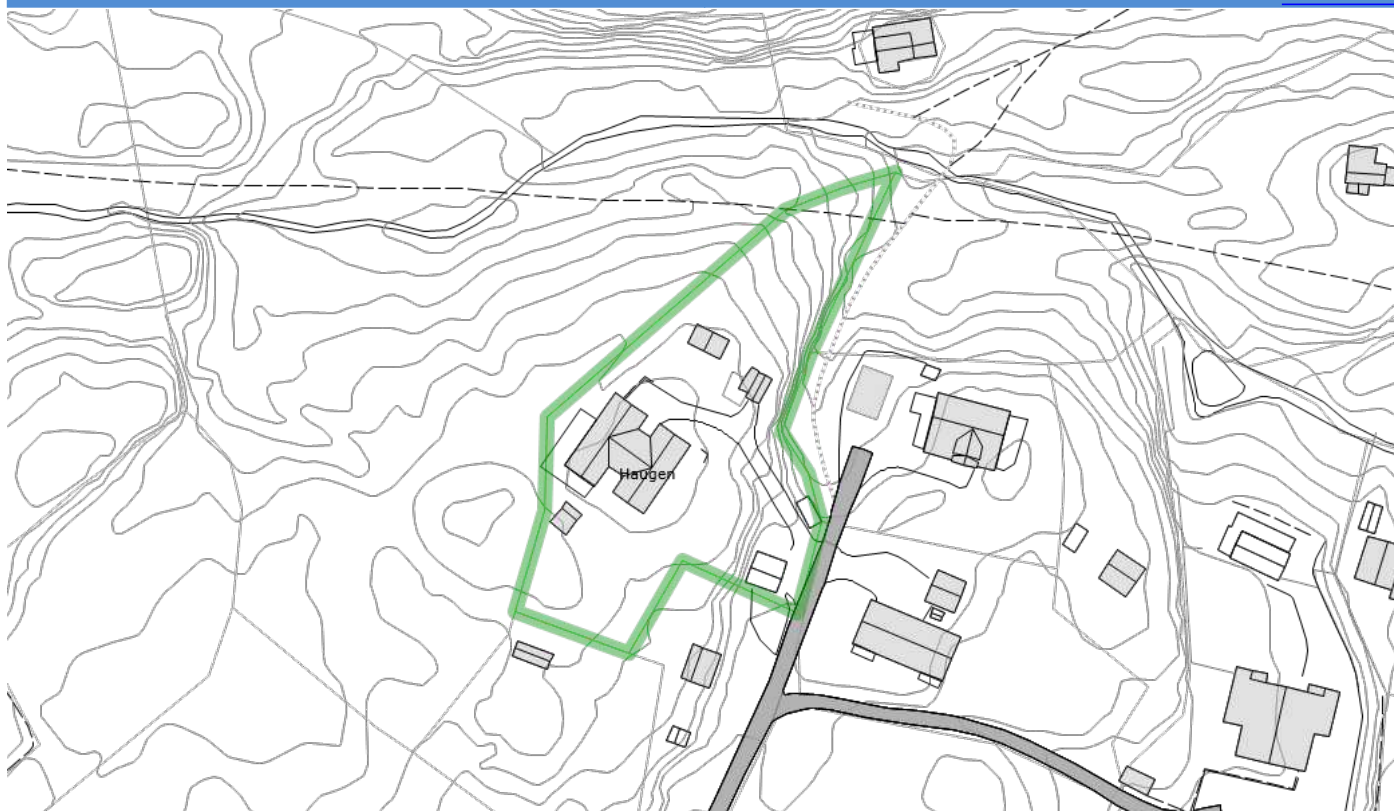
Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

84 43 0 1

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.



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		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	84	43	0	0	1	3383.69m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	3	49.42m ²
Tomannsbolig, vertikal	1	281.10m ²
Hus for dyr/landbruk, lager/silo	1	25.23m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	271.05m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	4.01m ²
Boligbebyggelse	Nåværende	3379.68m ²



Drammen
kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET

Kommune

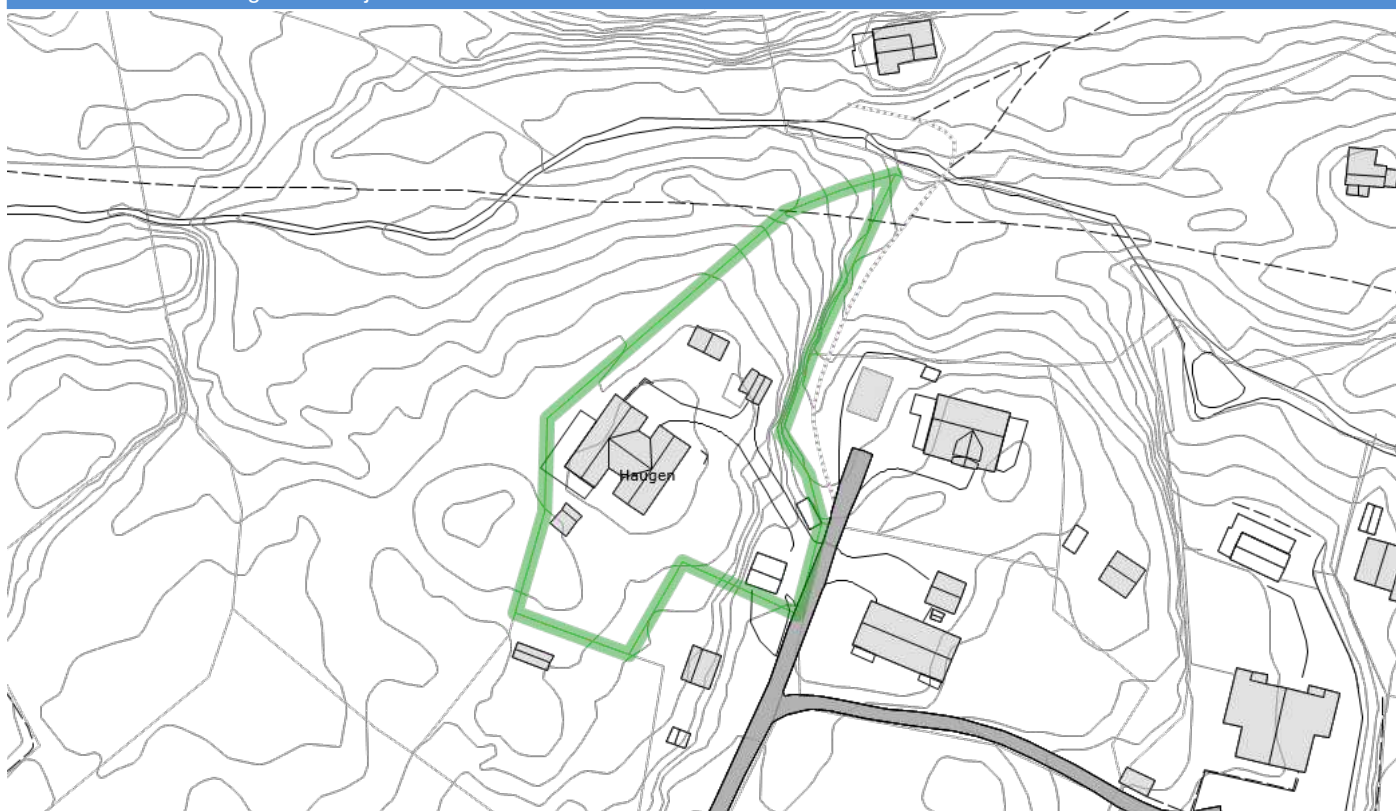
Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

84 43 0 1

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)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

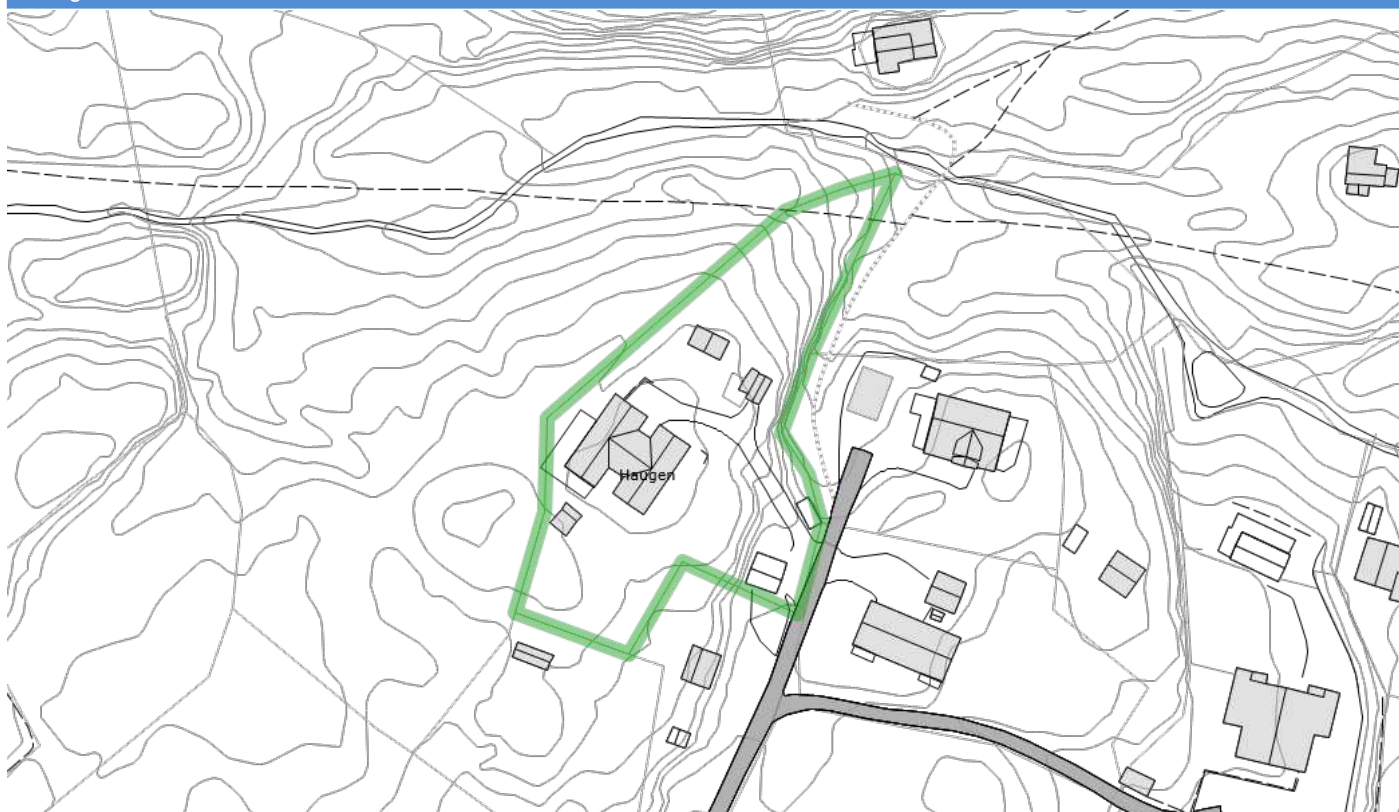
Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

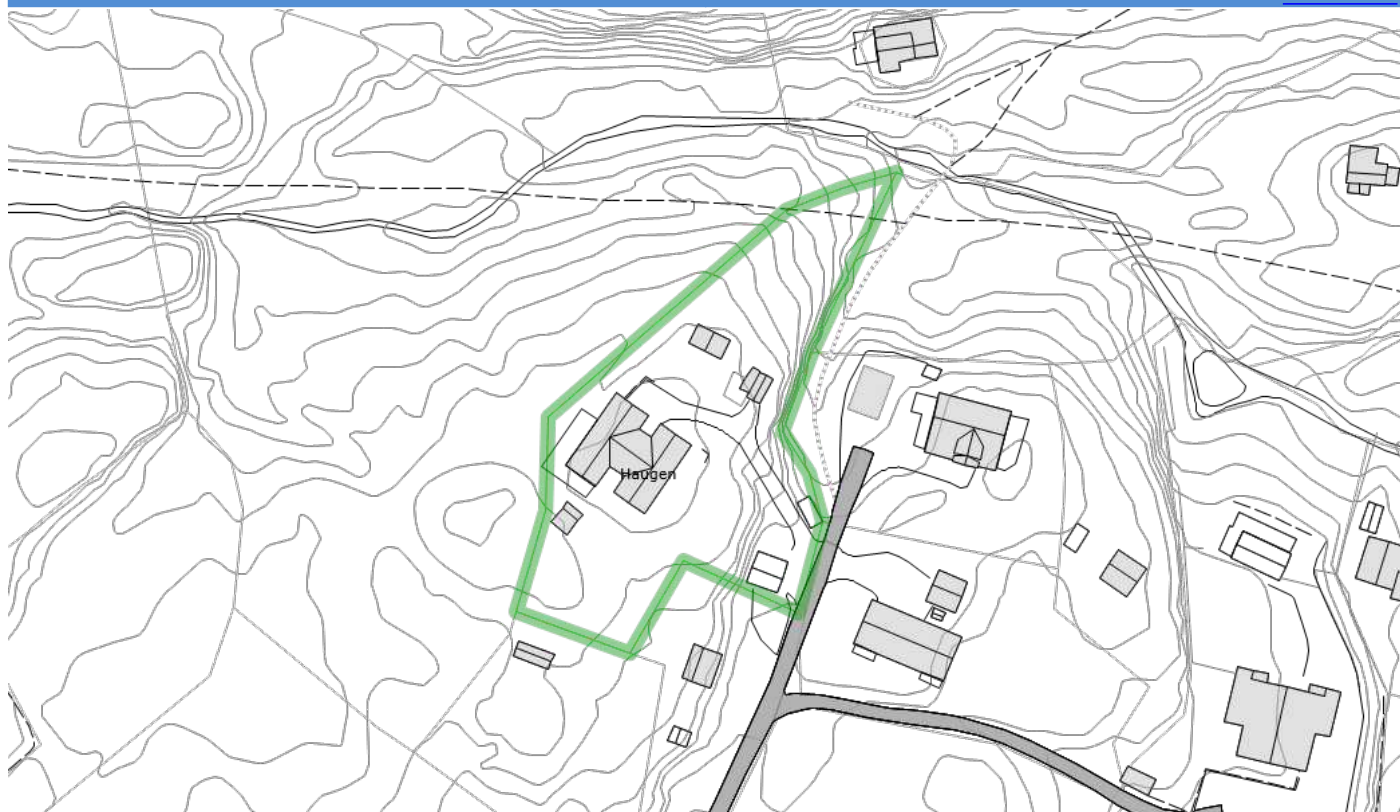
Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht.
Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Kulturminner - Sikringssoner

Lokalitet



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet

Middels bevaringsverdi - klasse C

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Sammensatt kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan
Nedre Eiker

Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Undersøkes

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Bevaring kulturmiljø (svært høy
verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært
høy verneverdi)

Høy bevaringsverdi - klasse B

Uten vernestatus for enkeltobjekt

Enhetlig kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy
verneverdi)

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	84	43	0	0	1	3383.69m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	3	49.42m ²
Tomannsbolig, vertikal	1	281.10m ²
Hus for dyr/landbruk, lager/silo	1	25.23m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

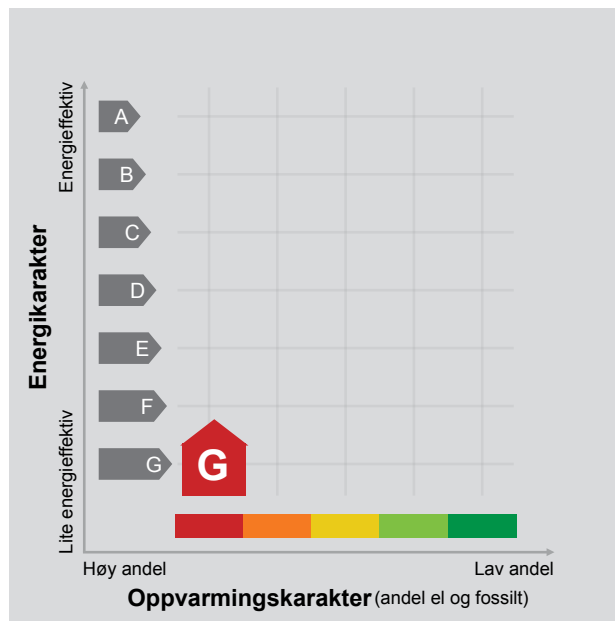
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	271.05m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	4.01m ²
Boligbebyggelse	Nåværende	3379.68m ²

ENERGIATTEST

Adresse	Stubberudveien 126D
Postnummer	3031
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158435268
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	e64b2dca-7fce-410c-93fd-112f545cfc9f
Dato	24.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stubberudveien 126D
Postnummer: 3031
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0102
Dato: 24.05.2023 14:42:56
Energimerkenummer: e64b2dca-7fce-410c-93fd-112f545cfc9f

Kommunennummer: 3005
Gårdsnummer: 84
Bruksnummer: 43
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158435268

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Stubberudveien 126 D, 3031 Drammen
Gnr. 84, Bnr. 43, Snr. 1, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:

83251174

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 OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|