



Tilstandsrapport

Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

 Enebolig

 Bergstien 47, 3016 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

gnr. 114, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 430 m² BRA-i: 369 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 21210-13581

Referansenummer: JO7810

Foretak: Drammen Takstsenter AS

Takstingeniør: Steffen Hegle-Olsen



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialisere seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Steffen Hegle-Olsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@drammentakst.no

472 63 324



Drammen [Takstsenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med kjeller. Det medfølger dobbelgarasje på eiendommen.

Det er opplyst om tinglyst rett til garasjeplass samt parkering foran garasje på naboieiendommen (Bergstien 47 A), beliggende ved veien før stigningen opp til boligen.

Boligen er opprinnelig oppført i 1918 og er registrert med svært høy bevaringsverdi (klasse A) i kommunal verneliste.

Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og vil naturlig avvike fra dagens krav til forskrift, energiøkonomisering, isolasjon, tetthet og innemiljø.

Det er etablert jordvarmeanlegg i 2018.

Boligens tilstand vurderes som forventet ut fra alder og byggemåte. Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger knyttet til alder og levetid på bygningsdeler.

For øvrig henvises det til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket ble renoverert i 1999 med ny takpapp, lekter og takstein.

Nedløp og beslag består av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Yttervegger er opplyst å være uisolerte, med panel og papp på innvendig side, fra byggeår.

Utvendige overflater er behandlet med tjærebeis, opplyst utført for ca. 5 år siden.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med valmtak. Det er to takvinduer i konstruksjonen. Eier opplyser at disse er skiftet i 1998.

Vinduer er i hovedsak skiftet i 2002.

Ett vindu er ikke skiftet i følge eier.

Vinduer er sidehengslede, doble koblede vinduer (ikke isolerglass).

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrassedør og dør til kjøkkeninngang er skiftet i 2002.

Veranda ut fra 1.etasje.

Dekket er tekket med skiferstein, rehabilitert - utbedret i 2025.

Rekkverk i treverk med stående stolper.

Støpt trapp til terreng tekket med skiferstein.

Luftbalkong ut fra baderom 2.etasje på ca 1m².

Utført i trekonstruksjon.

Balkongen er overbygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og type lamellgulv tilpasset vannbåren varme, og det er etablert vannbåren gulvvarme på kjøkken.

Veggene har malt trepanel, samt tapetserte flater. Det er også benyttet rehgips på enkelte veggflater.

Innvendige tak har malte plater og gipsplater.

Det er rosetter i himling stue.

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag med stubbloft i samtlige etasjer.

I 1. etasje er randsonen mot yttervegg isolert, utført med sprøyteisolasjon.

Gulv, bjelkelag og vannbåren gulvvarme i kjøkkenrommet er opplyst oppgradert i forbindelse med etablering av kjøkkenet i 2012.

Boligen har to piper, med totalt fire pipeløp.

Et pipeløp er rehabilitert med keramiske rør.

Feieluke i kjeller er byttet.

Boligen har flere ildsteder, det er peis i stue, åpen grue/åpent ildsted i hall, og kakkelovn i mellomstue.

Rom under terreng.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av boligen.

Det etablert luke i grunnmur to steder mot krypkjeller.

Det er montert mekanisk avtrekk i krypkjeller.

Boligen har malte tretrapper med parkettbelagte trinn.

Det er to trapper mellom 1. og 2. etasje; én hovedtrapp og én sekundær trapp.

Det er ikke montert håndløper i trappeløpene.

Innvendig har boligen malte tredører.

Vaskekjeller med betonggulv behandlet med epoxy eller tilsvarende overflatebelegg.

Gulvet har fall mot sluk. Det er registrert merkbart fall mot sluket. Støpejernssluk med noe rustdannelse.

Vegger er utført i mur og er malte. Himling med trepanel.

Det er opplegg for vaskemaskin. Panelovn for oppvarming.

Vinduer er opplyst utskiftet i senere tid, anslagsvis rundt 2010 (ikke dokumentert).

Det er stedvis registrert avflassing av belegg/maling på gulv.

Rommet har ikke ventilasjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Flislagt bad mellom gjesterom og garderobe i 2.etasje. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm. Det er plastsluk i gulvet. Det er ett sluk i dusjsonen og ett gulvsluk (hjelpesluk). Det er registrert smøremembran. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Rommet har servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobeskap .

Bad tilknyttet hovedsoverom i 2.etasje. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket (dusjsone) til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm Registrert lokalt fall i dusjsone mot sluk. Det er sluk i dusjsone samt eget sluk ved badekar. Det er synlig banemembran under klemring og i påstøp. Rommet har 2 servanter, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking mulig bak våtsonen til dusj / badekar da denne grenser mot yttervegg. Det er gjennomført fuktmåling fra luke i vegg inn mot bad uten å påvise noe unormalt. Det ble søkt med fuktindikator på overflater i dusjsone uten å påvise noe unormalt. Fuktmåling med pigg fra badstue: Undersøkelsen er begrenset til det kontrollerte området, og resultatet gjelder kun for dette stedet. Det ble ikke påvist unormale forhold på kontrollert sted.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra JH Interiør
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin. Gasskomfyr med platetopp av merket Ilve. Gassbeholder er plassert utvendig, med kobberrør inn til komfyr. Kjøkkenventilator med utvendig plassert motor/vifte. Avtrekk ført til friluft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etasje.
Mekanisk avtrekk

Toalettrom med servant i 1.etasje
Gulv med parkett. Vegger og himling med trepanel.
Mekanisk avtrekk montert i vegg.
Det er tilluft via spalte over dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rør-i-rør-system til kjøkken, toalettrom og et bad i 2. etasje. Øvrige vannrør er utført i kobberrør med plastkappe.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Det er også utvendig stoppekran i gate / vei i følge eier.

Det er avløpsrør av plast og støpejernsrør. Det er montert vakuumentil (Durgo) på loft i forbindelse med etablering av bad i 2. etasje.

Boligen har ikke etablerte ventiler for tilluft. Luftutveksling skjer i hovedsak ved naturlige utettheter i konstruksjonen samt ved åpning av vinduer og dører. Det er installert mekanisk avtrekk på begge bad, på toalettrom i 2. etasje og i badstue.

Det er etablert jordvarmeanlegg i 2018. Anlegget består av varmepumpe med varmeveksler tilkoblet eksisterende vannbårent sentralvarmeanlegg.

Varmtvannsbereder fra OSO Hotwater. Tappevann forvarmes via varmepumpe (NIBE) før det tilføres varmtvannsbereder. Løsningen innebærer at berederen mottar forvarmet vann, noe som reduserer energibehovet til elektrisk oppvarming i berederen. Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Radiatorer er installert i de fleste rom. Ett soverom i 2. etasje har ikke radiator.

Det er vannbåren varme i gulv på kjøkken.

Skjult / åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring er på 125 A. Kursfortegnelse er datert fra 2012. Eier har fremvist kontrollrapport på det elektriske anlegget fra 2025, og hvor de vesentligste avvikene har blitt utbedret i etterkant.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Ingen drenering rundt boligen. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden, hvor naturlig avrenning gjennom grove masser har vært benyttet som løsning.

Grunnmur er oppført i gråstein og betong, typisk for byggeperioden.

Innvendige kjellervegger er utført i teglstein med pusset overflate.

Eiendommen ligger i et skrånende og opparbeidet terreng.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Følgende forhold avviker fra opprinnelige byggetegninger :

Gjelder innvendig planløsning:

2. etasje:

Det er etablert ekstra bad og badstue. Hovedbad er utvidet sammenlignet med opprinnelig tegnet løsning. Inntegnet soverom i stue/oppholdsrom er ikke en del av dagens løsning.

1. etasje:

Inntegnet kontor inngår i dagens stue. Inntegnet spisskammer på kjøkken er ikke en del av dagens løsning.

Kjeller:

Rominndeling er tilsvarende dagens løsning. Trapp og utvendig adkomst er endret i forhold til tegnet løsning, og er i dag lagt langs boligen.

Garasje v/ Bergstien 47 A

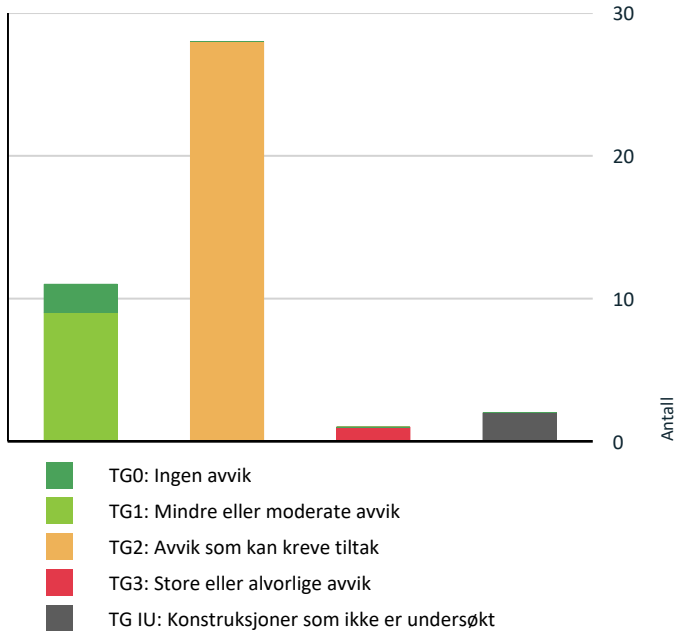
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

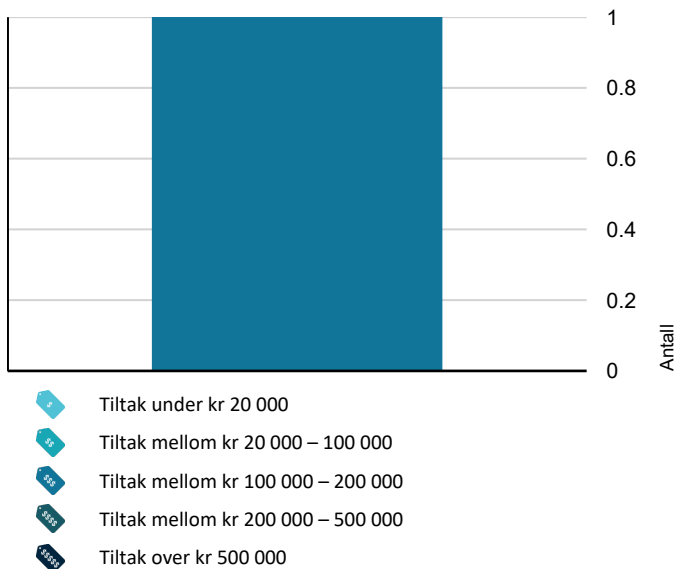
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollerte rom:

- Det ble målt totalt 41 mm høydeforskjell i hall (høyere på midten, faller ut mot yttervegg)
- Det ble målt totalt 28 mm høydeforskjell i stue

- Det ble målt totalt 33 mm høydeforskjell stue 2.etasje.
- Det ble målt totalt 25 mm høydeforskjell på hovedsoverom

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det ble ikke registrert noe unormalt på tilgjengelig del.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på tak mot syd

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Forholdet vurderes å ha begrenset betydning i dagens konstruksjon, da yttervegger er opplyst å være uisolerte. Ved eventuell etterisolering eller endring av veggoppbygning anbefales det etablering av et luftesjikt.

Eier opplyser å ha undersøkt forholdet nærmere med Byggmester som sier dette er byggemåten fra 1918.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av bygningsdelens alder.

Takkonstruksjonen / loftsrom er innvendig luftet. Normalt på byggetidspunktet.

Det er observert eldre fuktmerker på undertak uten forhøyede fuktverdier ved måling.

Spiker stikker stedvis ut gjennom undertak etter senere utskifting av taktekkning.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekke i glass på ene soverom 2. etasje.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedytterdør er av eldre dato og er ikke skiftet, da eier har ønsket å bevare bygningens opprinnelige karakter.

Det er registrert at døren har noe slitasje og redusert tetthet i forhold til moderne dører.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av bygningsdelens alder, forventet levetid og registrert redusert tetthet, med tilhørende redusert energieffektivitet.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert slitasje på gulv ved radiator i hovedsoverom, med begynnende løshet i enkelte gulvstaver.

Forholdet kan ha sammenheng med lokal påvirkning fra varme.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeår, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle tiltak over tid som følge av alder og normal slitasje.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Registrert og opplyst om noe fuktutslag / saltutslag på mur kjellerrom mot enden mot adkomst vei.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Plastfolien/fuktsperre legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen.

God og riktig ventilasjon i krypkjeller er viktig for å opprettholde god luftkvalitet og forhindre fuktproblemer.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellertrapp og sekundærtrapp (tidligere tjenestetrapp): Trappene er bratte etter dagens standard

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Innvendig > Vaskekjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Rommet er vurdert som eldre vaskekjeller og ikke som et våtrom med krav til tettesjikt og fall etter dagens forskriftsnivå.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er fordelerskap/rørskap i 2. etasje. Det er registrert dreinsåpning i skapet, ukjent hvor det ledes. Krav til lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk iht dagens krav / anbefaling.

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygget er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert egne tilluftsventiler. Luftutvekslingen skjer hovedsakelig ved naturlige utettheter og lufting.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre konstruksjoner uten dokumentert drenering må på generelt grunnlag påregnes å kunne ha begrenset fuktsikring sammenlignet med nyere løsninger.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med henvisning til byggeår og byggemåte er bygget ikke oppført med fuktsikring og isolasjon mot grunnen etter dagens standard. Dette medfører økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng, særlig ved høy grunnfukt eller mangelfull drenering. Kapillært fuktoppdrag fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre. Fuktoppdrag er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Krav til høydeforskjell er minimum 25 mm.

Membranoppbrett ved dørterskel kan ikke konstateres ved visuell kontroll.

Det er registrert varierende fallforhold på gulvet utenfor dusjsonen. Det er stedvis svanker og tilnærmet flatt gulv.

Det er registrert løse flisfuger rundt sluk.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer for tettesjiktet. Utførelse og tilslutning mellom membran og sluk kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert høydeforskjell på ca. 12 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Anbefalt høydeforskjell er minimum 25 mm.

Det er registrert bom/hullyd i enkelte fliser.

Det er registrert mangelfullt fall i dusjsonen. Gulvet har stedvis svanker og tilnærmet flate partier.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer for tettesjiktet.

Utførelse og tilslutning mellom membran og sluk kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Spesialrom > 2.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er opplyst varmekabler i gulv er defekte.

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1918

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeår

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glassert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket ble renoveret i 1999 med ny takpapp, lekter og takstein.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon fra stige eller på taket. På befaringstidspunktet var taket snødekket, og vurderingen er derfor basert på synlige forhold, alder og at det ikke er opplyst om unormale forhold. Det er ikke registrert synlige skader, men dette utelukker ikke at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere besiktigelse. Ved behov kan taket undersøkes nærmere av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold.

Taktekking med tegltakstein har en estimert teknisk levetid på 30-50 år. Omfatter stein, sløyfer/lekter og underlagsbelegg.
Vurdert ut fra alder og opplysninger fra eier.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag består av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på tak mot syd

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Det bør monteres snøfangere for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Det bør også etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen. Dette gjelder hovedsakelig ved det syd/østlige taknedløpet.

Ettersom beslag, renner og nedløp har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å forhindre lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegger er opplyst å være uisolerte, med panel og papp på innvendig side, fra byggeår. Utvendige overflater er behandlet med tjærebeis, opplyst utført for ca. 5 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Forholdet vurderes å ha begrenset betydning i dagens konstruksjon, da yttervegger er opplyst å være uisolerte. Ved eventuell etterisolering eller endring av veggoppbygning anbefales det etablering av et luftesjikt.

Eier opplyser å ha undersøkt forholdet nærmere med Byggmester som sier dette er byggemåten fra 1918.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Dersom det skal etterisolerers eller endres på veggoppbygningen, anbefales det spesielt å etablere et luftesjikt for å sikre tilstrekkelig uttørking og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan på sikt føre til skader på kledning og underliggende konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med valmtak. Det er to takvinduer i konstruksjonen. Eier opplyser at disse er skiftet i 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av bygningsdelens alder.

Takkonstruksjonen / loftsrom er innvendig luftet. Normalt på byggetidspunktet.

Det er observert eldre fuktmerker på undertak uten forhøyede fuktverdier ved måling.

Spiker stikker stedvis ut gjennom undertak etter senere utskifting av taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen bør holdes under oppsyn som en del av normalt vedlikehold og ettersyn av eldre bygg.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak skiftet i 2002.
Ett vindu er ikke skiftet i følge eier.

Vinduer er sidehengslede, doble koblede vinduer (ikke isolerglass).

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i glass på ene soverom 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør skiftes glass i vinduet med sprekk på soverom i 2. etasje for å unngå ytterligere skade.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrassedør og dør til kjøkkeninngang er skiftet i 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør er av eldre dato og er ikke skiftet, da eier har ønsket å bevare bygningens opprinnelige karakter.
Det er registrert at døren har noe slitasje og redusert tetthet i forhold til moderne dører.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av bygningsdelens alder, forventet levetid og registrert redusert tetthet, med tilhørende redusert energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak kan utføres basert på ønsket standard og behov.

Dette kan omfatte ettermontering eller utskifting av tetningslister, samt justering og tilpasning av dørblad og karm.

Tilstandsrapport

! TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ut fra 1.etasje.
Dekket er teknet med skiferstein, rehabilitert - utbedret i 2025.
Rekkverk i treverk med stående stolper.
Støpt trapp til terreng teknet med skiferstein.
Rekkverkstolpe er skiftet ut etter befaringen som følge av påviste råteskader.

Luftbalkong ut fra badrom 2.etasje på ca 1m².
Utført i trekonstruksjon.
Balkongen er overbygget.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det ble ikke registrert noe unormalt på tilgjengelig del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett og type lamellgulv tilpasset vannbåren varme, og det er etablert vannbåren gulvvarme på kjøkken.

Veggene har malt trepanel, samt tapetserte flater. Det er også benyttet rehgips på enkelte veggflater.

Innvendige tak har malte plater og gipsplater.
Det er rosetter i himling stue.

Overflater er av normal standard med noe slitasjegrad.
Det kan stedvis forekomme overflateavvik der det ikke er flyttet på større innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på gulv ved radiator i hovedsoverom, med begynnende løshet i enkelte gulvstaver.
Forholdet kan ha sammenheng med lokal påvirkning fra varme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av gulvet ved radiator i hovedsoverom, for å hindre ytterligere slitasje.

Eventuelle tiltak kan vurderes basert på ønsket standard og behov. Dette kan omfatte lokal utbedring, tilpasning eller utskifting.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag med stubbloft i samtlige etasjer.
I 1. etasje er randsonen mot yttervegg isolert, utført med sprøyteisolasjon.

Gulv, bjelkelag og vannbåren gulvvarme i kjøkkenrommet er opplyst oppgradert i forbindelse med etablering av kjøkkenet i 2012.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollerte rom:

- Det ble målt totalt 41 mm høydeforskjell i hall (høyere på midten, faller ut mot yttervegg)
- Det ble målt totalt 28 mm høydeforskjell i stue

- Det ble målt totalt 33 mm høydeforskjell stue 2.etasje.
- Det ble målt totalt 25 mm høydeforskjell på hovedsoverom

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet for TG3 er veiledende og basert på avretting av gulv med flytsparkel/flytestøp, med forbehold om nærmere vurdering av løsning og omfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to piper, med totalt fire pipeløp.
Et pipeløp er rehabilitert med keramiske rør.
Feieluke i kjeller er byttet.
Boligen har flere ildsteder, det er peis i stue, åpen grue/åpent ildsted i hall, og kakkelovn i mellomstue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeår, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle tiltak over tid som følge av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipeløpene fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll og eventuelt rehabilitere pipeløpene for å sikre forsvarlig funksjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Registrert og opplyst om noe fuktutslag / saltutslag på mur kjellerrom mot enden mot adkomst vei.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av boligen.

Det etablert luke i grunnmur to steder mot krypkjeller.
Besiktiget fra lukeområdet.

Det er opplyst ved rehabilitering av kjøkken og wc-rom ble det ikke påvist noe unormalt i bjelkelag.
Det er montert mekanisk avtrekk i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Plastfolien/fuktsperre legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen.

God og riktig ventilasjon i krypkjeller er viktig for å opprettholde god luftkvalitet og forhindre fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og adgang til utilgjengelige deler av krypkjelleren for nærmere kontroll.

Konsekvensen av manglende fuktsperre og begrenset adgang er økt risiko for fukt, sopp og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, samt at eventuelle skader kan forbli uoppdaget.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper med parkettbelagte trinn.

Det er to trapper mellom 1. og 2. etasje; én hovedtrapp og én sekundær trapp.

Det er ikke montert håndløper i trappeløpene.

Tilstandsrapport

Normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapp og sekundærtrapp (tidligere tjenestetrapp): Trappene er bratte etter dagens standard

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten i trappene, spesielt for kjellertrappen og sekundærtrappen til 2. etasje, da bratte trapper øker risikoen for fall og personskade.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Vaskekjeller

Beskrivelse

Vaskekjeller med betonggulv behandlet med epoxy eller tilsvarende overflatebelegg.

Gulvet har fall mot sluk. Det er registrert merkbart fall mot sluket.

Støpejernssluk med noe rustdannelse.

Vegger er utført i mur og er malte. Himling med trepanel.

Det er opplegg for vaskemaskin. Panelovn for oppvarming.

Vinduer er opplyst utskiftet i senere tid, anslagsvis rundt 2010 (ikke dokumentert).

Det er stedvis registrert avflassing av belegg/maling på gulv.

Rommet har ikke ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er vurdert som eldre vaskekjeller og ikke som et våtrom med krav til tettesjikt og fall etter dagens forskriftsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved bruk som rom med vanninstallasjoner foreligger det økt risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Over tid kan dette medføre behov for oppgradering.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad tilknyttet hovedsoverom i 2. etasje.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket (dusjsonen) til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm

Registrert lokalt fall i dusjsone mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er registrert høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Krav til høydeforskjell er minimum 25 mm.

Membranoppbrett ved dørterskel kan ikke konstateres ved visuell kontroll.

Det er registrert varierende fallforhold på gulvet utenfor dusjsonen. Det er stedvis svanker og tilnærmet flatt gulv.

Det er registrert løse flisfuger rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Mangelfullt fall og høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannansamling og eventuell vannutbredelse mot tilstøtende rom ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

Varierende fallforhold og stedvis flatt gulv kan gi mindre effektiv avrenning utenfor dusjsonen. Løse fuger rundt sluk kan medføre økt fuktbelastning mot underliggende konstruksjon over tid.

Omfang og tidspunkt for tiltak må ses i sammenheng med våtrommets alder og ved fremtidig renovering.

2.ETASJE > BAD

TC2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i dusjsone samt eget sluk ved badekar.
Det er synlig banemembran under klemring og i påstøp.

Gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran har en estimert teknisk levetid på 20 - 30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer for tettesjiktet. Utførelse og tilslutning mellom membran og sluk kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og forventet gjenværende levetid.

Eventuelle tiltak må vurderes i sammenheng med våtrommets tilstand og naturlige oppgraderingsbehov over tid.



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har 2 servanter, badekar og dusjvegger/hjørne.

Normal bruksslitasje.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt.

2.ETASJE > BAD

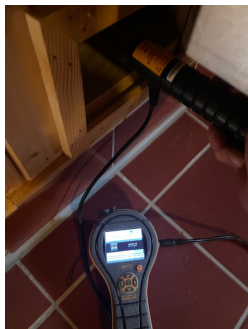
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mulig bak våtsonen til dusj / badekar da denne grenser mot yttervegg.
Det er gjennomført fuktmåling fra luke i vegg inn mot bad uten å påvise noe unormalt.
Det ble søkt med fuktindikator på overflater i dusjsone uten å påvise noe unormalt.

Fuktmåling med pigg fra badstue:

Undersøkelsen er begrenset til det kontrollerte området, og resultatet gjelder kun for dette stedet. Det ble ikke påvist unormale forhold på kontrollert sted.



2.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad mellom gjesterom og garderobe i 2.etasje.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert høydeforskjell på ca. 12 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. anbefalt høydeforskjell er minimum 25 mm.

Det er registrert bom/hullyd i enkelte fliser.

Det er registrert mangelfullt fall i dusjsonen. Gulvet har stedvis svanker og tilnærmet flate partier.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Redusert høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre økt risiko for vannansamling og eventuell vannutbredelse mot tilstøtende rom ved lekkasje, tilstopping av sluk eller større vannpåvirkning.

Mangelfullt fall og stedvise flate partier kan gi mindre effektiv avrenning i dusjsonen.

Registrert bom/hullyd i enkelte fliser kan indikere redusert vedheft. Dersom omfanget øker eller fliser løsner, kan dette medføre behov for utbedring.

Omfang og tidspunkt for eventuelle tiltak må vurderes i sammenheng med våtrommets alder og naturlige oppgraderingsbehov over tid.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulvet.

Det er ett sluk i dusjsonen og ett gulvsluk (hjelpesluk).

Det er registrert smøremembran.

Det er synlig mansjett/membran under klemring.

Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer for tettesjiktet. Utførelse og tilslutning mellom membran og sluk kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon på tettesjiktet innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og forventet gjenværende levetid.

Eventuelle tiltak må vurderes i sammenheng med våtrommets tilstand og naturlige oppgraderingsbehov over tid.



2. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt.

2.ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobeskap .

Undersøkelsen er begrenset til det kontrollerte området, og resultatet gjelder kun for dette stedet. Det ble ikke påvist unormale forhold på kontrollert sted.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra JH Interiør

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin.

Gasskomfyr med platetopp av merket Ilve. Gassbeholder er plassert utvendig, med kobberrør inn til komfyr.

Det er registrert normal bruksslitasje.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utvendig plassert motor/vifte. Avtrekk ført til friluft.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant.
Gulv med parkett. Vegger og himling med trepanel.
Mekanisk avtrekk montert i vegg.
Det er tilluft via spalte over dør.

2. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst varmekabler i gulv er defekte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekablene bør undersøkes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje.
Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør-i-rør-system til kjøkken, toalettrom og et bad i 2. etasje.
Øvrige vannrør er utført i kobberrør med plastkappe.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Det er også utvendig stoppekran i gate / vei i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er fordelerskap/rørskap i 2. etasje. Det er registrert drensåpning i skapet, ukjent hvor det ledes.
Krav til lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk iht dagens krav / anbefaling.

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejernsrør.
Det er montert vakuumentil (Durgo) på loft i forbindelse med etablering av bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ikke etablerte ventiler for tilluft. Luftutveksling skjer i hovedsak ved naturlige utettheter i konstruksjonen samt ved åpning av vinduer og dører.
Det er installert mekanisk avtrekk på begge bad, på toalettrom i 2. etasje og i badstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygget er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert egne tilluftsventiler. Luftutvekslingen skjer hovedsakelig ved naturlige utettheter og lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Bygget er oppført i 1918 og er verneverdig, og evt. ventilasjonsløsninger må derfor vurderes med hensyn til byggets konstruksjon og bevaringsverdier.

Det er ikke opplyst om eller registrert problemer knyttet til ventilasjon ved normal bruk.
Manglende etablerte tilluftsventiler gir likevel mindre kontrollert luftutveksling sammenlignet med moderne løsninger,

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert jordvarmeanlegg i 2018. Anlegget består av varmepumpe med varmeveksler tilkoblet eksisterende vannbårent sentralvarmeanlegg.

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon og kvittering for installasjonen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO Hotwater.

Tappevann forvarmes via varmepumpe (NIBE) før det tilføres varmtvannsbereder. Løsningen innebærer at berederen mottar forvarmet vann, noe som reduserer energibehovet til elektrisk oppvarming i berederen.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

ⓘ TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Radiatorer er installert i de fleste rom. Ett soverom i 2. etasje har ikke radiator.

Det er vannbåren varme i gulv på kjøkken.

Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Ikke ytterligere kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Skjult / åpent el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring er på 125 A.

Kursfortegnelse er datert fra 2012.

Eier har fremvist kontrollrapport på det elektriske anlegget fra 2025, og hvor de vesentligste avvikene har blitt utbedret i etterkant.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Anlegget har nylig vært gjennomgått av autorisert elektro bedrift.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen drenering rundt boligen.
Konstruksjonen er typisk for byggeperioden, hvor naturlig avrenning gjennom grove masser har vært benyttet som løsning.

Drenering har en estimert teknisk levetid på 40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Omfatter drensledning, avledning av vann fra bygninger og evt bytte kapillærbrytende sjikt på grunnmur (drensplast)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjoner uten dokumentert drenering må på generelt grunnlag påregnes å kunne ha begrenset fuktsikring sammenlignet med nyere løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende etablert drenering rundt bygningen kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur.

Bygningsdelen kan påregnes regelmessig ettersyn.
Ved registrerte fuktproblemer bør tiltak vurderes, herunder forbedring av overflatefall, terrengtilpasning eller etablering av drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i gråstein og betong, typisk for byggeperioden.

Innvendige kjellervegger er utført i teglstein med pusset overflate.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med henvisning til byggeår og byggemåte er bygget ikke oppført med fuktsikring og isolasjon mot grunnen etter dagens standard. Dette medfører økt risiko for fukt påvirkning i konstruksjoner under terreng, særlig ved høy grunnfukt eller mangelfull drenering.

Kapillært fukttoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre. Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere fuktsikring og isolasjon mot grunnen ved eventuelle fremtidige utbedringer, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjoner under terreng.

Manglende fuktsperre og isolasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi skader på bygningsmaterialer, dårligere inneklima og mulig sopp- eller muggvekst.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende og opparbeidet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det er stedvis flatt eller et mindre fall ut fra grunnmuren. Det anbefales å jevne ut terrenget rundt deler av bygningen for å sikre tilstrekkelig drenering. Ideelt sett bør det være et fall på 1:50 over en avstand på 3 meter fra bygningen, for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktproblemer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Begrenset kontrollmulighet.

Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å montere håndløper på vegg samt øke rekkverkshøyden til gjeldende forskriftsnivå for å redusere risiko for fallulykker.

Eier opplyser at kommunen tidligere har kartlagt området uten å påvise forhøyede verdier, men dette erstatter ikke måling i den enkelte bolig.

Det anbefales også å innhente nærmere opplysninger fra kommune og/eller NVE om ras- og skredfare.

Bygninger på eiendommen

Garasje v/ Bergstien 47 A

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Ukjent

Beskrivelse

Eiendommen har evigvarende tinglyst rett til garasje i Bergstien 47 A, samt biloppstillingsplass utenfor.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje

**Anvendelse**

Dobbelgarasje

Byggeår

2000

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon på støpt betongplate.

Taket er utført som valmtak tekket med takstein. Taket var snødekt på befaringstidspunktet.

Det er snøfagere på tak.

Garasjen har aluminiums leddport med elektrisk portåpner.

Innvendig er vegger og himling plateslått. Det er luke i himling med adkomst til loft. Loftet ble ikke besiktiget.

Det er montert standard ytterdør i bakkant med adkomst til terrasse bak garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

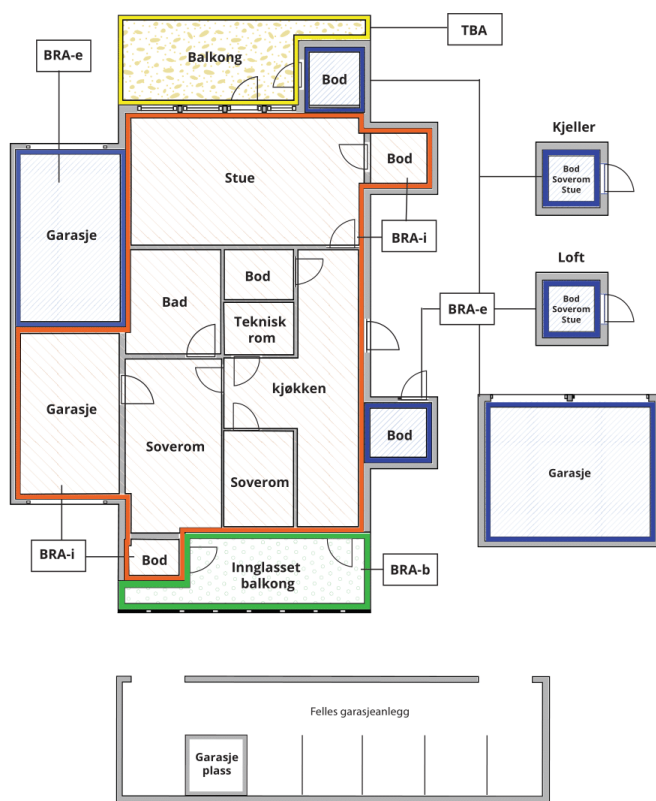
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	142			142	17		142
2.Etasje	147			147	1		147
Kjeller	80			80			80
Loft						60	60
SUM	369				18	60	429
SUM BRA	369						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, entré, hall, toalettrom, stue, spisestue, gang, trapperom		
2.Etasje	Bad, bad 2, stue, soverom, garderobe, soverom 2, soverom 3, gang, badstue, toalettrom		
Kjeller	Gang, teknisk rom, bod, bod 2, vaskekjeller		
Loft	Bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Kaldtloft med areal ca. 60 m², klassifisert som ALH (areal ved lav himlingshøyde). Fri høyde er ca. 1,88 m til underside bjelker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Følgende forhold avviker fra opprinnelige byggetegninger :

Gjelder innvendig planløsning:

2. etasje:

Det er etablert ekstra bad og badstue. Hovedbad er utvidet sammenlignet med opprinnelig tegnet løsning. Inntegnet soverom i stue/oppholdsrom er ikke en del av dagens løsning.

1. etasje:

Inntegnet kontor inngår i dagens stue. Inntegnet spisskammer på kjøkken er ikke en del av dagens løsning.

Kjeller:

Rominndeling er tilsvarende dagens løsning. Trapp og utvendig adkomst er endret i forhold til tegnet løsning, og er i dag lagt langs boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Garasje v/ Bergstien 47 A

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Areal er opplyst til å være 22 m² BTA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		41		41	14
SUM		41			14
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør
	Fredrik Andreas Haaning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	115		0	2024.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergstien 47

Hjemmelshaver

Fredrik Andreas Haaning , Ragnhild Larsen-Nyhus
Haaning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til på Bragernes i Drammen sentrum, som har de fleste servicetilbud. Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel.

Det ble lagt varmekabler i vei i 2004, disse fungerer fortsatt, men med noe redusert effekt i forhold til installeringsåret.

Tomten var i stor grad snødekt på befaringstidspunktet.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser:

Det er tinglyst gangrett over deler av eiendommen til fordel for Drammen kommune.

Det er tinglyst garasje plass, samt parkeringsrett foran garasjen, beliggende langs nedre del av veien.

Det ble gjennomført grensejustering i 2018. Bakgrunnen for dette var at nabobebyggelse delvis var plassert innenfor eiendommens opprinnelige tomtegrense. Grenseforholdene ble justert og formelt avklart gjennom tinglysing.

Eiendommen er registrert i Drammen kommunes lokale verne liste.

Vernestatus kan medføre begrensninger ved fasadeendringer, rivning eller andre tiltak som påvirker bygningens karakter. Eventuelle søknadspåklagte tiltak bør avklares med kommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Egenerklæring

Bergstien 47, 3016 DRAMMEN

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergstien 47	Bergstien 47	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2000

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Min ektefelle kjøpte eiendommen i 1996. Jeg ble medeier i 2000.
Vi har begge bodd i eiendommen hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 8845883

Informasjon om selger

Selger

Haaning, Fredrik Andreas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra bad ned på kjøkken.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2000

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet gammelt baderom og bygget opp nytt fra bunnen av med membran, fliser, nytt røropplegg og badromsinnredninger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Åssiden Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

1999

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny takpapp, lekter, sløyfer og takstein.

4.1.5



Hvilket firma utførte jobben?

Har glemt

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2000

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ut dårlig kledning.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekkermeister Leif Aase

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2002

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet alle vinduer til nye 2-lags koblede vinduer.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekkermeister Leif Aase.

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fukt/innsig av vann i kjellerrom mot sydøst ved ekstreme nedbørsmengder.



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mindre jordingsfeil og manglende overspenningsvern etc.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vesentlige feil og mangler ble utbedret etter avholdt gjennomgang av Abicon Elektro.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Abicon Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasjer i avløpsnett.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2012



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vann- og avløpsledninger fra offentlig nett og frem til inntak i kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Maskinentreprenør Morten Borgen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Fjernet i 2018

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fjernet gammel oljebrenner og installert varmepumpe med energibrønner - vann til veske.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fossum og Kristiansen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2001

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert mekanisk avtrekk for ventilasjon fra våtrom.



16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sønnico Installasjon AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det ble installert keramiske rør i 1 pipeløp, samt skiftet alle feieluker.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter etter rivning av sentrumseiendommer. Noe mus i typiske "museår"
Vi har benyttet Antisimex i forbindelse med dette.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52791293

Egenerklærings skjema

Name

Fredrik Andreas Haaning

Date

2026-04-30

Identification



Fredrik Andreas Haaning



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Fredrik Andreas Haaning

30/04-2026
09:29:34

BankID OIDC
High



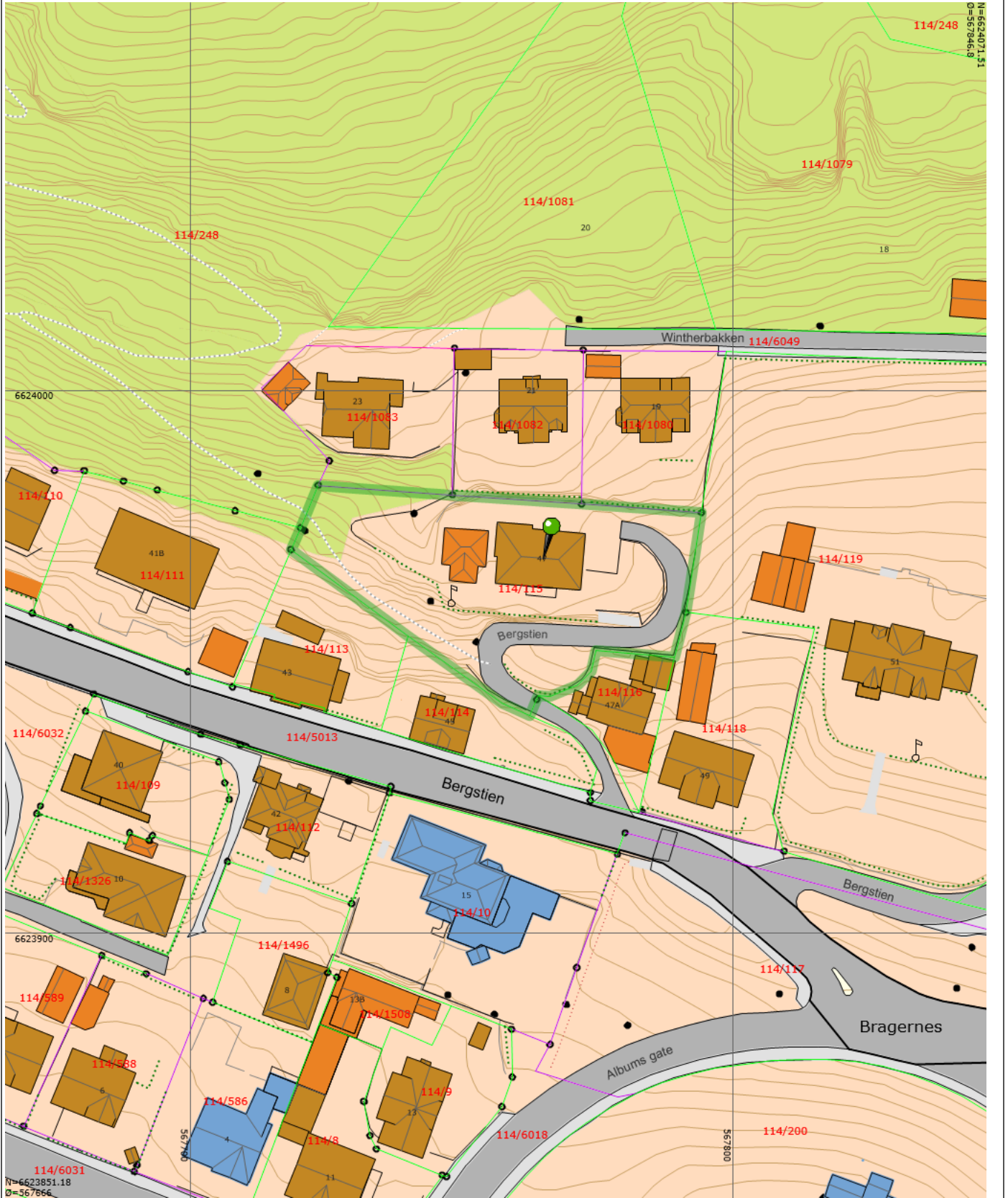
Drammen
kommune

Kartutsnitt





































Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bergstien 47 3016 DRAMMEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Gangfelt avgrensning
 Kjørebane kant	 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense
 Vegdekke kant	 Vegskulderkant	 Traktorveg midtlinje
Traktorveg midtlinje	 Flaggstang	 Gjerde
 Loddrett mur	 Trapp	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Veg
▪ Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Høydekurve
 Bebygd område	 Skog	 Annet

Bergstien 47

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Frydentalstien Linje 14	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	13 min 🚶 1.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	55 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚶

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	7 min 🚶 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Thamsgate P-hus, Drammen	4 min 🚶
🚗 Magasinet Drammen	10 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

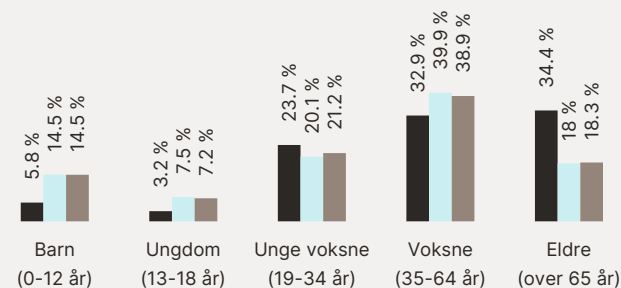


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Bragernes sentrum	3 074	1 940
■ Drammen	104 666	48 613
■ Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Lilleløkka barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 🚶 0.6 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	8 min 🚶 0.6 km
Dampsentralen barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 🚶 0.9 km


Dagligvare


Spar Torget Vest	5 min 🚶
Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Tog

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

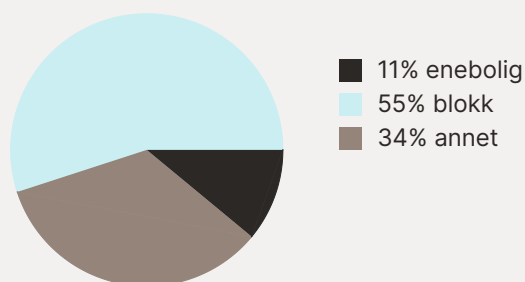
 Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

-  Drammen park balløkke 13 min 
Ballspill 1.1 km
-  Kjappen kunstgress, Løkkebergp... 16 min 
Fotball 1.2 km
-  Fitness24Seven Drammen 6 min 
-  EVO Engenkvaralet 8 min 

Boligmasse







«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

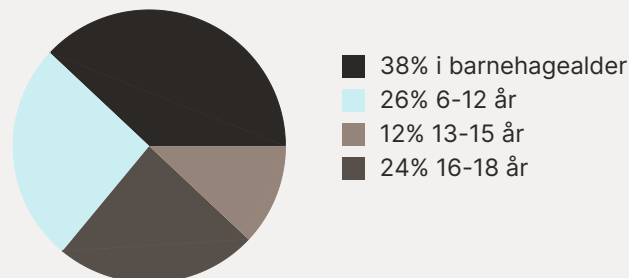
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Torget Vest 5 min 
-  Torget Vest Apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

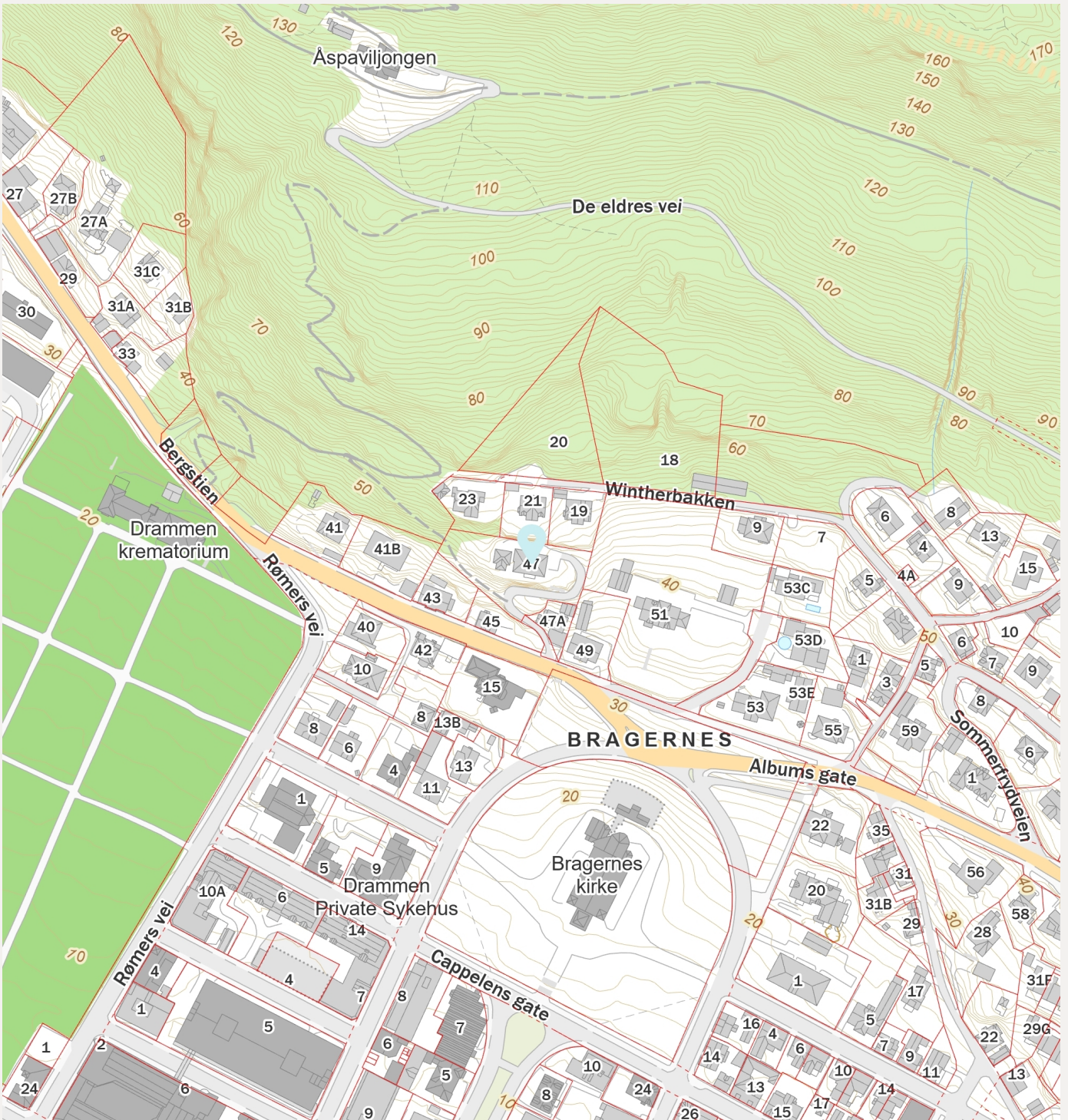


0% 55%

-  Bragernes sentrum
-  Drammen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Bergstien 47

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Offentlig transport

🚶 Frydensalstien Linje 14	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	13 min 🚶 1.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	55 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚶

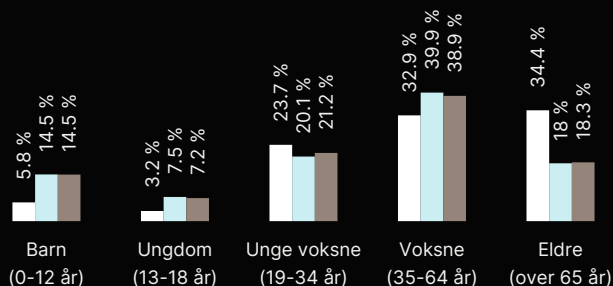
Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	7 min 🚶 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Thamsgate P-hus, Drammen	4 min 🚶
🚗 Magasinet Drammen	10 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lilleløkka barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 🚶 0.6 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	8 min 🚶 0.6 km
Dampsentralen barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Spar Torget Vest	5 min 🚶
Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Bergstien 47, 3016 DRAMMEN

Dato for energimerking

22.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-299876

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7796110

Gårdsnummer

114

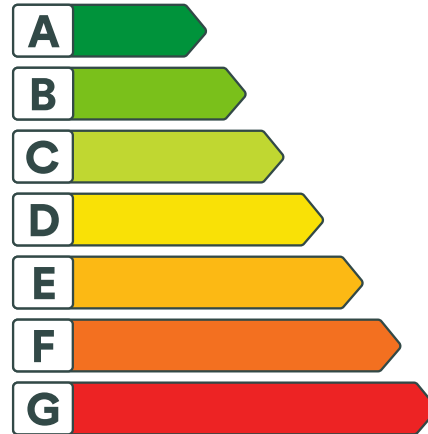
Bruksnummer

115

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1918

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

369,0 m²

Oppvarmet bruksareal

369,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

202,49 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

209,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

77 438 kWh



Bergstien 47, 3016 DRAMMEN



Detaljerings

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



Bergstien 47, 3016 DRAMMEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøøl- 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tiltak 4: 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 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: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kontrollrapport

Elkontroll bolig

Bolig

Bergstien 47 A

3015 DRAMMEN

Utført: 02.11.2025

Kontrollør: Abicon - Borgar Hostvedt (Tlf: 93464465 E-post: b.hostvedt@abicon.no)
Kontrollnummer: 2511

Opplysninger

Bolig
Bergstien 47 A
Boligen, 04 Informasjon



Oppdragsgiver

Navn: Fredrik Andreas Haaning
Adresse: Bergstien 47 A
Postnr/sted: 3016 Drammen

Anleggsinformasjon

Type: Enebolig / Villa
Installasjonsår: 1920 - 2025
Referansenivå norm: Rødboka- Feb 91- Nek 400

Kontrollforetak

Navn: Abicon Elektro
Adresse: Kobbervikdalen 119
Postnr/sted: 3036 Drammen

Kontrollør

Navn: Borgar Hostvedt
Epost: b.hostvedt@abicon.no
Telefonnr: 9346465

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Formål/hensikt: Tilstandsrapport av bolig før salg
Tilstand: Ok, ved utbedring av feil og mangler som er beskrevet i rapport.
Kommentar: Deler av anlegget er av eldre dato (ledninger, stikk og brytere) og oppfattes som ok pr dags dato. Dette bør vurderes utskiftet på sikt for å ivareta fremtidens bruk og belastning.

Oversikt

Bolig
Bergstien 47 A



Avvik

	3 - HASTER	2 - Må utbedres	1 - Bør utbedres	Annet	Lukket	Åpne
Boligen	0	4	0	0	10	4
01 Inntak og Sikringsskap	0	0	0	0	1	0
02 Installasjonen	0	4	0	0	9	4
03 Brannvern	0	0	0	0	0	0
04 Informasjon	0	0	0	0	0	0
Totalt antall avvik	0	4	0	0	10	4

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 5509

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

Overspenningsvernet er ikke ok.

Tiltak

Overspenningsvern må monteres.

Kommentar

Krav i forbindelse med montasje av el.billader.
NEK 400:722.305
Overspenningsvern montert i garasje



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5501

2 - Må utbedres

Komponenter og utstyr har skader.

Tiltak

Skader må utbedres (FEL §10).

Kommentar

Bryter I tak er svært slitt med tanke på funksjon, og moden for utskifting.



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5502

2 - Må utbedres

Elektrisk utstyr er ikke ok.

Tiltak

Elektrisk utstyr må utbedres.

Kommentar

Stikk er spenningsløst.
Om utstyret ikke er i bruk bør det fjernes.
Avtalt med kunde å la den stå.



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5510

2 - Må utbedres

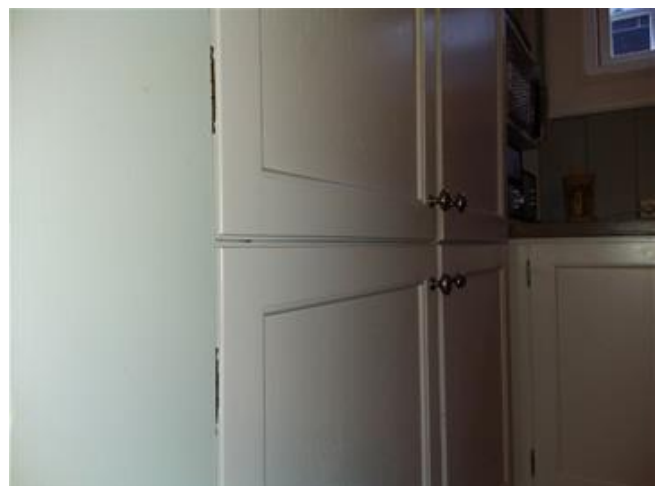
Utstyr har ikke tilfredsstillende jordforbindelse.

Tiltak

Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19, §25).

Kommentar

Gjelder dobbelt stikk til høyre i bildet.
Kjøleskap og fryser flyttet til venstre stikk på kjøkken.



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5511

2 - Må utbedres

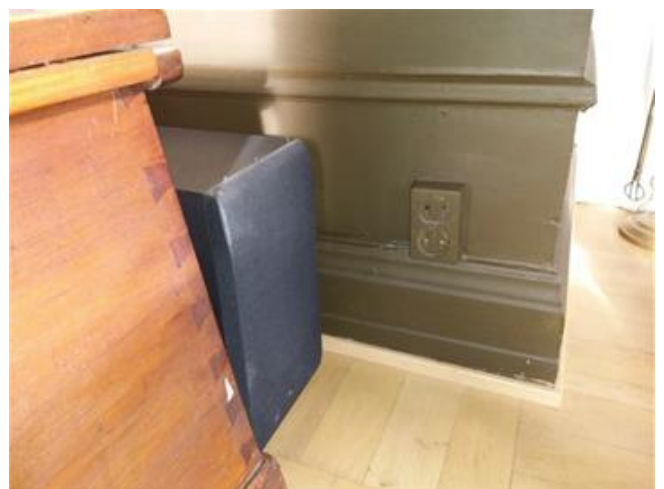
Utstyr har ikke tilfredsstillende jordforbindelse.

Tiltak

Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19, §25).

Kommentar

Gjelder opplegg I indre stue.
Rommet ansees som utført uten tilkopling av jording.



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5500

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

Utstyr har ikke tilfredsstillende jordforbindelse.

Tiltak

Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19, §25).

Kommentar

Gjelder 3 stikk og belysning i kjeller rom for hundene.
Erstattet belysning.
Blindet kabel i boks.
Ny verdi på stikk 0,3 ohm.



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5503

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

Utstyr har ikke tilfredsstillende jordforbindelse.

Tiltak

Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19, §25).

Kommentar

Gjelder stikk i tak. Kan fjernes ?
Stikk frakoplet og fjernet.



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5504

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

Kabler er ikke forsvarlig festet.

Tiltak

Kabler må festes forsvarlig (FEL §10).

Kommentar

Gjelder opplegg til varmtvannsbereder.
Festet ledning



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5505

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

Kabler har synlige tegn på varmegang.

Tiltak

Årsaken til varmegang må utbedres (FEL §23).

Kommentar

Gjelder varmtvannsbereder i kjeller.
Erstattet svidde ledninger



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5506

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

Kabler har synlige tegn på varmegang.

Tiltak

Årsaken til varmegang må utbedres (FEL §23).

Kommentar

Gjelder underfordeling til varmekabler.

Tydlig tegn på varmgang.

Måler 60 volt fase/ fase.

Ledninger var smeltet fast i lokket. (Lavt tverrsnitt)

Skiftet defekt utstyr



Boligen, 02 Installasjonen



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5507

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

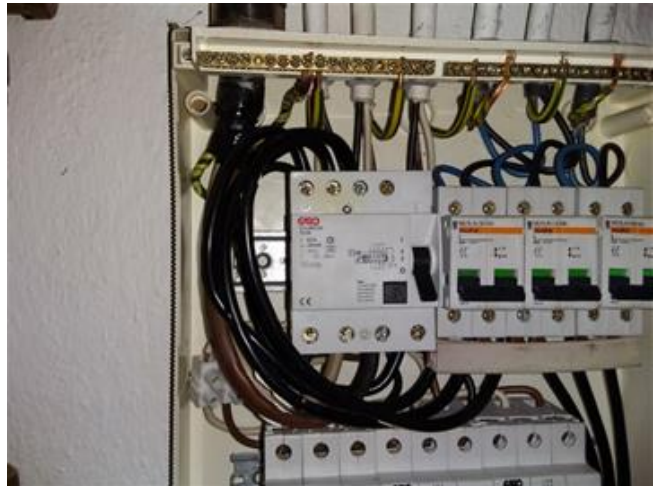
Elektrisk utstyr er ikke ok.

Tiltak

Elektrisk utstyr må utbedres.

Kommentar

Jordfeilbryter løser ikke ut på testknappen.
Gjelder opplegg for varmekabler.
Skiftet defekt utstyr



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5508

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

Utstyr har ikke tilfredsstillende jordforbindelse.

Tiltak

Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19, §25).

Kommentar

Gjelder utestikk
Jordleder tilkopleet 0,2 ohm



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5512

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

Det er elektrisk utstyr som ikke blir vedlikeholdt i tråd med leverandørens anbefalinger.

Tiltak

Det elektriske utstyret må vedlikeholdes i tråd med leverandørens anbefalinger.

Kommentar

Gjelder vifte på lite wc 1 etg.
Rengjort



Boligen, 02 Installasjonen

Id: 5513

Utbedret 24.11.2025 Abicon - Borgar Hostvedt

Utstyr/anleggsdel blir brukt feil.

Tiltak

Utstyr/anleggsdel må brukes riktig (FEL §§ 36).

Kommentar

Gjelder led pærer benyttet med dimmer ment for glødepærer.
Glødepære montert.



Målinger

Bolig
Bergstien 47 A



Kontroll: 2511 Elkontroll bolig

Areal	Id	Element	Type	Min	Max	Resultat	Enhet
Boligen							
01 Inntak og Sikringssskap	1423	Hovedsikring	Temperatur			26	Celsius
01 Inntak og Sikringssskap	1424	Hovedsikring	Resistans			30	Mohm
02 Installasjonen	1425	Stikk på loft	Kontinuitet			0,3	Ohm

Sjekkliste

Bolig
Bergstien 47 A



Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Prosedyre	Status
01 INNTAK OG SIKRINGSSKAP	
Er hovedjord tilkoblet og inntakt?	OK
Er alle kapslinger i inntak ok?	OK
Er inntaket ryddig og rengjort?	OK
Er kabelinnføringer eller åpninger for kabelinnføringer tettet?	OK
Er det målt temperatur/sjekket for varmegang i fordeling? <i>Måle-Id: 1423</i>	OK
Er det valgt riktig ledertverrsnitt i forhold til foranstående vern og ihht krav?	OK
Er systemer for jording ok?	OK
Er utjevningsforbindelser ok?	OK
Er det utført isolasjonsmåling? <i>Måle-Id: 1424</i>	OK
Er jordfeilbryter ok?	OK
Er jordfeilvarsler ok?	OK
Er overspenningsvern ok? <i>Tiltak id: 5509</i>	Avvik
Er fordelingen/sikringsskapet ryddig og rengjort?	OK
99 ANNET	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Bolig
Bergstien 47 A



Boligen, 02 Installasjonen

Prosedyre

Status

Prosedyre	Status
02 INSTALLASJONEN FORØVRIG	
Blir utstyr/anleggsdeler brukt riktig? <i>Tiltak id: 5513</i>	Avvik
Er jordkontinuiteten i beskyttelsesleder fra utstyret og til fordelingen ok? <i>Måle-Id: 1425</i>	OK
Er kabler og ledninger korrekt installert?	OK
Er kabler og ledninger ok?	OK
Er skjøteledninger ok?	OK
Er elektrisk utstyr ok? <i>Tiltak id: 5502,5507</i>	Avvik
Er elektrisk utstyr montert i henhold til monteringsanvisninger?	OK
Blir elektrisk utstyr vedlikeholdt i tråd med leverandørens anbefalinger? <i>Tiltak id: 5512</i>	Avvik
Er kabler forsvarlig festet? <i>Tiltak id: 5504</i>	Avvik
Er kabler uten synlige tegn på varmegang? <i>Tiltak id: 5505,5506</i>	Avvik
Er bevegelige ledninger egnet for det de brukes til?	OK
Er plugg/støpsel fri for varmegang?	OK
Er stikkontakter/strømuttak uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er utstyr forsvarlig festet/forankret?	OK
Er utstyr fri for skader? <i>Tiltak id: 5501</i>	Avvik
Har utstyr forskriftsmessig kapslingsgrad?	OK
Er koblingsbokser uten synlige tegn på varmegang?	OK
Har utstyr tilfredsstillende jordforbindelse? <i>Tiltak id: 5500,5503,5508,5510,5511</i>	Avvik
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	OK
Er det tilstrekkelig avstand fra varmekilden til brennbare omgivelser?	OK
99 ANNET	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Bolig
Bergstien 47 A



Boligen, 03 Brannvern

Prosedyre

Status

03 BRANNVERN

Er det montert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen? (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom)

OK

Er det installert tilstrekkelig med brannslukkeapparater?

OK

Er røykvarslerne plassert slik at beboerne hører dem?

OK

Sjekkliste

Bolig
Bergstien 47 A



Boligen, 04 Informasjon

Prosedyre	Status
04 INFORMASJON	
Er boligeier informert om fare for komfyrbrenner?	OK
Er boligeier informert om eiers ansvar?	OK
Er boligeier informert om samsvarserklæring?	OK
Er eier/bruker blitt informert om regler rundt dokumentasjon og krav til oppbevaringstid for dokumentasjonen?	OK
Er boligeier informert om farer ved tildekking av ovner?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av elektrisk forbrukerutstyr?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av for store lyskilder?	OK
Er boligeier informert om farer ved utstrakt bruk av skjøteledninger?	OK
Er boligeier informert om behovet for overspenningsvern?	OK
Er boligeier informert om behovet for jordfeilbrytere?	OK
Er boligeier informert om farer ved tørt og sprøtt ledningsanlegg?	OK
99 ANNET	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK



Drammensregionens brannvesen IKS



HAANING RAGNHILD L N
BERGSTIEN 47
3016 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2022/14950 Bergstien 47-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 09.09.2022 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: Thomas Wang

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. Det bemerkes

Dato: 08.09.2022

Frist: 08.09.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Thomas Wang

Beskrivelse: Det er vegg med hulrom foran begge skorsteinsløp. Noe brennbart ved gulv og tak på begge løp også. Dette i tillegg til skorsteinens alder gjør at vi anbefaler en rehabilitering på sikt. Samtlige avvik vil da være ordnet.
2. Det bemerkes

Dato: 08.09.2022

Frist: 08.09.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Thomas Wang

Beskrivelse: Vegg med hulrom foran 1/2 steins skorsteinvange.
3. Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.

Dato: 08.09.2022

Frist: 08.10.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Thomas Wang

Beskrivelse: Gulv og tak inntil 2.etg
4. Det bemerkes

Dato: 08.09.2022

Frist: 08.09.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Thomas Wang

4. Det bemerkes

Beskrivelse: Hull i skorsteinen i u-etg er litt dårlig tett.

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



Drammensregionens brannvesen IKS



HAANING FREDRIK ANDREAS
BERGSTIEN 47
3016 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2022/14950 Bergstien 47-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 09.09.2022 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: Thomas Wang

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. Det bemerkes

Dato: 08.09.2022

Frist: 08.09.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Thomas Wang

Beskrivelse: Det er vegg med hulrom foran begge skorsteinsløp. Noe brennbart ved gulv og tak på begge løp også. Dette i tillegg til skorsteinens alder gjør at vi anbefaler en rehabilitering på sikt. Samtlige avvik vil da være ordnet.
2. Det bemerkes

Dato: 08.09.2022

Frist: 08.09.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Thomas Wang

Beskrivelse: Vegg med hulrom foran 1/2 steins skorsteinvange.
3. Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.

Dato: 08.09.2022

Frist: 08.10.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Thomas Wang

Beskrivelse: Gulv og tak inntil 2.etg
4. Det bemerkes

Dato: 08.09.2022

Frist: 08.09.2022

Gjelder: Røykløp

Saksbehandler: Thomas Wang

4. Det bemerkes

Beskrivelse: Hull i skorsteinen i u-etg er litt dårlig tett.

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 den 1 august 1912. E. Skottorch
 Begjert til Lykassesser. Et tal med kr. 15. -
 debiter. Prober. broen Luthers Dram-
 mens kammerkomite den 15. 9. 1919. Behov
 for beholdere: Alfred Thibeling

(Matthilde indryk til)

6. Paabegjning paa Skjote fra Gunnar-
 Raabrudt Loh, kr. 10000, som givur 188. M.
 Bogs. Lugkast 29 noobr. 1918 efter saaly-
 dende. Gaanedning an fravoldskaendte
 Anglasning i naabjerg meddelis at herom
 harviede Skjote rittelig gvalde givur 1882
 M. Bogs adNeal a 46 B. & hu. - og dteke givur
 188 hvid gjevur de areal a 226, 6 m² id hvar
 Drammens kommune. Naar Skjote er an-
 giv at omfalle hele givur 188 skidte er ful
 givstaaed hved at de borholde maalehvord. etke
 har blit Anglast ved udsleedten av naa-
 vrende Skjote, hvorved M. er blit forvokts=
 det. Idet maalebrer over givur 188. d. l. dag er.
 indlens til Anglastings delat. M. er os
 kammode overat Skjote maale bli det=
 det paa givur 118 somv. dte M. ind-
 kombmede, og overat det givur 188.
 Drammen. Den 12. septbr. 1919 somv. saaly.
 Matthilde. Madson. Gunnar. Gaugeris.
 Overdragelsen av givur 188. d. l. dte areal
 somv. givt med salgskens Maalehvord
 Maalebr. J. A. Maddsen.

7. Paabegjning Naar udklaring fra Gunnar-
 Raabrudt Loh, Angsten 10. Lugkast 29 piti
 1918 saalydende. Det bemerkes at naa-
 vrende Skjote rittelig givur 188. M. er os
 kammode overat Skjote maale bli det=
 det paa givur 118 somv. dte M. ind-
 kombmede, og overat det givur 188.
 Drammen. Den 12. septbr. 1919 somv. saaly.
 Matthilde. Madson. Gunnar. Gaugeris.

8. Skjote. Paablaeft 2 stemmelurke a kr 100,00.
 Underbegjende. Thomas og Anne. R. Raabrudt,
 Skjote. og overat hved til hvar. Gaugeris. 10
 1919. Skjote. den 12. septbr. 1919 somv. saaly.
 Matthilde. Madson. Gunnar. Gaugeris.

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

21. 3. 1956 431

1 Skrupphusveien a' h. 51-

21 2

56

K o n t r a k t .

Mellom fru Fanny Brecke, som eier av Bergstien 47, og Drammen kommune v/. rådmannen i henhold til formannskapets vedtak av 13/2 1956 er det inngått følgende avtale:

- 1) Den del av den regulerte forbindelsesvei mellom Bergetien og Zik-Zaken som går over eiendommen Bergstien 47, skal som hittil være åpen for almenhetens benyttelse som adkomstvei til Åsen.
- 2) Kommunen gis rett til opparbeidelse av den forlengelse av veien som er nødvendig i eiendommens vestre ende.
- 3) Kommunen overtar alt vedlikehold av veien samt rengjøring m. v. om sommeren, men ikke snerydning og sandstrøing om vinteren.
- 4) Kommunen sørger for belysning fra Bergstien til den nærværende port samt overtar utgiftene hermed.
- 5) Utgiftene med tinglysning av nærværende kontrakt bæres av kommunen. Bruksretten verdsettes til kr.100.-.

Drammen, den 17/2 - 56.

Rådmannen i Drammen

F. Blackstad.
sign.

Fanny Brecke
sign.

Johs. Sanderud
sign.

Utskrift

Drammen tingretts pantebok.

Dokumentet er tinglyst den 21/2-56 som nr. 431

Gebyr betalt med kr 134,-

Drammen tingrett, den 12 17 2002

Hansen
hem

39. gjenkjøpsaktens, fol. 225.
 med adv. Herman Gram, for deif brødbaker, til amerikansk Gummie
 17 juni 1926. Et ekskursjonsnotat, for 247,00 i bel. for 17. 19. och.
 40. ~~Et ekskursjonsnotat, hos skolepikter Ole Olsen, til Skans Bakk,~~
 19 juni 1926. Et ekskursjonsnotat, for 1062,90 i løst. och. den

At ikke flere dokumenter er publisert med navn, ting, adresser.

Bytingen 27 juni 1926.

1. Et gjenkjøpsnotat for 1000 kr. ... Industrivern Leder Sakald
 utkomme herved å vare blivne Brødbaker Sakald skjed-
 dly den sum kr 1000- ti tiomnde kroner som betales
 i guld idet den skyldige kapital inndrøet forrentes
 med 5 pr. cento årlig ^{for 1926} s. or rundt hvet 1 december og
 1 juni første gang den 1 juni 1926. Hvis renterne ikke
 o. s. or herved med 1 pr. cent i landvalden 70, Dram-
 men, med påstande o. s. or Astorværdens. Sårent
 ... ikke utlegges o. s. or de fol. Am. d. Den 20 nok 1925 Lude-
 sakald.
2. Et gjenkjøpsnotat for 1000 - Industrivern til Mare Hauzen
 utkomme herved å vare blitt for 300 kr. & Andvæsen skyldig
 den sum kr. 1000 - hvilke totusen kroner jeg herved forplik-
 ter mig til å betale i gull eller 3- pr. - månedens utbetaling
 fra ind av tidene. Av kapitalen o. s. or deros fra idag ut-
 selvbetingsrenter med 4 1/2 pr. cento årlig, hvilke ren-
 ter utlegges 11 juni og 11 desbr. første gang den 11 desbr 1926.
 Hvis renterne ikke o. s. or forfaldsdag skilningsgjensv-
 krempes. Til sikkerhet for o. s. or herved med 1 pr. cent
 eller obligasjon til Høyestebrøden, kjøst pr. 17. 19. 26 kr. 1082,74
 den mig påstande i utdram Skovsgaten 18, gnr 103, km. 88,
 over Brøgen, med grunn, hvis areal utgjør ... samt med
 påstande o. s. or Astorværdens, nu over kr. 16.000. - samt for-
 rent o. s. or de fol. 3 av 6. Lag skives renterne. Drammens
 ting for. Drammens den 27 juni 1926 Mare Hauzen. Til
 rettshjelp: Alfred Holten.
3. Indtaksnotat over av 188 d. - Mellom Brøgen
 utkomme herved at gnr 188 d. har rett til utten de
 ing at ha på min utdram en sådan garage som min firmes
 av Drammen, 15 mai 1926 Brøgen firmes.
4. Et notat 9 skilningsrenter å kr 100. - 14 kr. 20. Indtaksnotat de-
 skter nummer Brøgen skiltes herved til kr. direktør foto.
 Percke min utdram gnr 188 d. Mell. Brøgen. for kjøpssum
 kr. 90.000 - rettshjelp kroner. Med i hunden følger retten

Avtale

mellom

Lars Nilsen, eier av gnr. 114, bnr. 119 i Drammen kommune

og

Fredrik A. Haaning, eier av gnr. 114, bnr. 115 i Drammen kommune

Eier av gnr. 114, bnr. 115 i Drammen gis lov til å utvide sin vei med inntil 1 meter inn på eiendommen gnr. 114, bnr. 115 i Drammen som vist på vedlagte situasjonskart avmerket med grønn farge.

Hensikten med avtalen er å bedre atkomsten for gnr. 114, bnr. 115 med en bedret svingradius i det angjeldende området.

Det forutsettes at rettighetshaver besørger arbeidene utført på en pen og hensiktsmessig måte og inngjerder vegen mot rettighetsgivers eiendom.

Det avholdes ikke kartforretning eller grensejustering i det arealet fortsatt skal være rettighetsgivers eiendom.

Drammen, 22. mai 2012

Eier av gnr. 114, bnr. 119

Lars Nilsen

Eier av gnr. 114, bnr. 115

Fredrik A. Haaning



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]