Fagtakst

Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

Gnr: 111
Bnr: 115
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Annet

Kommentar: Hel tomannsbolig

Byggeår: 1960

BRA: 314 m²

BRA-i: 281 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	6	15	7	1
TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

TG-IU

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.10.2026

Rapportdato
02.11.2026

Bestiller/rekvirent av rapport

Navn
Marius Thorbjørnsen V/ Meglerhuset & Partners

Hjemmelshavere

Navn
Renate Karla Wilhelmine Rasmussen (død)

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei

Navn
Leif Vagn Knøvl Rasmussen (død)

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei

Navn
Per Karl Knøvl Rasmussen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

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

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

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

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

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	96	96	0	0	18
Loft	29	29	0	0	0
2. etasje	85	85	0	0	12
Kjeller	104	71	33	0	0
Totalt m2	**314**	**281**	**33**	**0**	**30**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	96	0	96
Loft	29	0	29
2. etasje	85		85
Kjeller	104	54	158
Totalt m²	**314**	**54**	**368**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Vaskerom
- Fordelergang
- Soverom
- Bad
- Kontor
- Kjøkken
- Stue

Loft - Beskrivelse av rom

Loft

2. etasje - Beskrivelse av rom

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

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Fordelergang
- Bod
- Kjølerom
- Kjellerstue
- Vaskerom
- Wc
- Gang
- Garasje 1
- Garasje 2

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Arealene er målt etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende retningslinjer, men det tas forbehold om at avvik kan forekomme som følge av at boligen har en vanskelig karakter, spesielt i kjeller. Dette medfører at det kan være noe arealavvik på bygget.

Byggemåte:

- - Grunnforgold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong og tre.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning,
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament







Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/kjeller**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av leirholdige masser**

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong.

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

Det registres mindre riss/setnings sprekk i grunnmur.

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

Oppsummering av fundament **TG-2**

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Sprekk/avflakking i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget over tid. Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid. Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

6.2 Drenering

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

Oppsummering av drenering TG-3

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

TG3 settes med bakgrunn i påvist fukt ved hulltaking i «rom under terreng».

Utbedringskostnader	100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Dreneringen er trolig fra byggeår og har redusert funksjonsevne (tilstopping/slitasje), noe som kan ha ført til fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvens : Vedvarende fukt gir høy risiko for mugg, råte og svekket inneklima.
Anbefalte tiltak: Anbefaler full utskifting av drenering, etablering av ny grunnmursplast.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk?	Nei

Oppsummering av støttemur TG-3

Støttemur oppført i betong.

TG3 settes da det er synlig skjevhet i konstruksjon.

Utbedringskostnader	20.000-100.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Jordtrykk, tele/frost og mangelfull fundamentering eller drenering har ført til brudd og deformasjon. Konsekvens: Risiko for videre utglidning. Anbefalte tiltak: Utbedring/ fjerning og oppføring av ny støttemur med korrekt fundamentering og drenering.

6.4 Rom under terreng





Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Deler av kjeller er påforet (kjellerstue)	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Ja**
Er det symptomer på fuktskade?	**Ja**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Ja**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

Oppsummering av rom under terreng TG-3

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 21 vektprosent.
Påforede vegger har i tillegg feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

TG3 settes da fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Utbedringskostnader	20.000-100.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Påvist fuktinntrenging i vegger tyder på at konstruksjonen påvirkes av fukt fra terreng/mangelfull drenering. Dette kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling, forringet innemiljø, samt økt risiko for muggvekst dersom rommet tas i bruk til annet enn grov lagring. Ved fortsatt fuktpåvirkning kan korrosjon i armering og skader i murverk oppstå over tid.
Det bør påregnes riving av alle påforede vegger for uttørking.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse

Det er oppført en terrasse på 18m2 i 1.etg.
Det er oppført en terrasse på 12m2 2.etg

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

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

Det er etablert en terrasse på 18m2 i 1.etg.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Underliggende tettesjikt er ikke mulig å kontrollere.
TG2 settes med bakgrunn i alder/generell slitasje samt ukjent tilstand på underliggende tettesjikt.

Det er etablert en terrasse på 12m2 i 2.etg.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Terrassen er tekket, og det er synlig fukt på underliggende trepanel som tyder på defekt tettesjikt.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder/tilstand på underliggende tettesjikt samt generell aldersslitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Tettesjikt: Årsak: Manglende tilgang og ukjent alder på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon. Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått. Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet eller evt. utskifting ved oppnådd levetid. Alder: Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje. Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende. Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

6.6 Vinduer, ytterdør og balkongdør



Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongdør I 1 og 2.etg samt 2 vinduer i stue 1 og 2.etg fra 2007. Vindu på kjøkken fra 1997. Øvrige med datostempling 1977.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Ja**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**

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

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør — **TG-2**

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass fra 1977, 1997 og 2007.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det registreres 1 sprukket glass i vindu (stue 1.etg)
Det registreres manglende utspring/belistning på 1 vindu (soverom 2.etg)
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

6.7 Yttervegger



Type fasade	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det opplyses om at det ble etablert ny vindsperre og kledning i 2007.

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Nei**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra 2007.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig ventilering av keldning.
- Det er ikke etablert musesperre.

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

TG2 settes da det ikke er etablert noen form for musesperre.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Musesperre er ikke montert. Konsekvens: Risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn bak kledning eller inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og risiko for smitte. Anbefalte tiltak: Etablere tett og korrekt utført musesperre langs hele grunnmuren for å hindre inntrenging.

6.8 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

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

6.9 Taktekking





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

Taktekking opplyses være skiftet rundt 2005.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med betongstein på hoved-tak samt stålplater i inngangs-del.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein/beslag på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da taktekking har passert 20år i sammenheng med undertak fra opprinnelig byggeår.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder tilsier risiko for svekket tetthet/slitasje i tiden som kommer. Konsekvens: Alder tilsier at taktekking kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse i tiden som kommer. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner i tiden som kommer. Anbefalte tiltak: Ingen behov pr d.d. men utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)







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

Oppsummering av takkonstruksjon/loft TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Det registreres dog mindre fuktmerker i undertaket rundt pipe , men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen.
Det ikke mulig å kontrollere om det er etablert dampsperre.
Konstruksjonen har tilstrekkelig ventilering.

6.11 Renner og nedløp





Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at renner og nedløp er skiftet rundt 2005.	

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra rundt 2005.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand, det registreres noe slitasje samt «nedbøying» på langside.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 8-10år.

TG2 settes med bakgrunn i registrert skjevhet/svikt i takrenne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier slitasje, risiko for korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke, Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av betong i 1.etg
Etasjeskille av tre mellom 1-2.etg.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
4mm høydeforskjell i stue.
2 mm høydeforskjell på soverom
8 mm høydeforskjell på stue 2.etg

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	**Tegl**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Type peis	**Vedovn**
Ildsted plassert i stue og fordelergang.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**
Det opplyses om kontroll utført rundt 2022.	

Oppsummering av ildsted TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i i mellomgang, 1.etg.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det opplyses om kontroll fra nydannede/feiervesen i 2022 uten avvik.

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

6.14 Kjøkken

Kjøkkenleverandør	
Kvik Kjøkken.	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra 1997.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra rundt år 1997 og levert av Kvik Kjøkken.
Innredningen har profiliertefronter og laminerte benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøleskap, komfyr/platetopp samt frittstående oppvaskmaskin.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

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

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

TG2 er satt utelukkende på bakgrunn av bygningsdelens alder og tilhørende usikkerhet om fremtidig funksjon. Gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Kjøkkenet har passert 25år med naturlig slitasje på overflater, innredning og utstyr.
Konsekvens: Slitasje kan påvirke funksjonalitet og estetikk, samt gi økt risiko for svikt i komponenter over tid.
Anbefalte tiltak: Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av slitte deler. På sikt bør det vurderes oppgradering eller full utskifting av kjøkkenet.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.	

6.15 Kjøkken 2.etg

Kjøkkenleverandør
Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkken er fra rundt 2010

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2010 og levert av Ikea Kjøkken
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.

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

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

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

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**

Tilstandsgrad avtrekk

TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

6.16 Toalettrom (spesialrom)



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-3

Det er etablert toalett-rom i kjeller.
Rommet er av eldre dato med synlig aldersslitasje.

TG3 settes da det må pårgenses tiltak. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til standard.

Utbedringskostnader	20.000-100.000

6.17 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja
Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei



Oppsummering av trapp	TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Håndløper er registrert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Rekkverk i 2.etg er registrert til 84cm og lavere enn dagens minstekrav på 90cm.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.18 Avløpsrør





Type avløpsrør	Støpejern

Avløpsrør oppført i støpejern.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble utført strømping av bunnledning i 2026 av Vestfold rørfornying.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

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

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Det opplyses om at bunnledning ble strømpekjørt i 2025.
Avløpsrør har generelt en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Avløpsrør under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger



Type anlegg	**Plast, Kobber**

Utvendig hovedledning av plast.
Innvendig røropplegg av kobber.

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

Utvendig hovedledning av plast er skiftet rundt år 2000. Alder kan ikke bekreftes.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber med forgrening til plast på hovedledning.
Innvendig en middels/høy alder med større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.20 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Anlegget er oppgradert rundt 1988.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 1988.
Sikringsskap er plassert i trappegang.
Anlegget er utført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger ikke samsvarserklæring anlegget. Dette var ikke krav før 01.01.1999
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.21 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget ble montert i 2009	

Når var siste service på anlegget?
Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2009.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

TG2 settes da anlegget er over forventet levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje. Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil . Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Annet**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
1976	
Størrelse	
300L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 300L v.v bereder.
Bereder er 50år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

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

TG2 settes da bereder er godt over forventet levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken 1.etg og bad.

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

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken 1.etg og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.24 Støy



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

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.25 Radon



Har bygget radonsperre?	Nei
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	Ja
Er det foretatt radonmåling?	Nei

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.26 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

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

6.27 Fall og ulykkesrisiko

Er det påvist avvik i rekkverkshøyder, trapper eller andre forhold som kan medføre risiko for personskader?	**Ja**

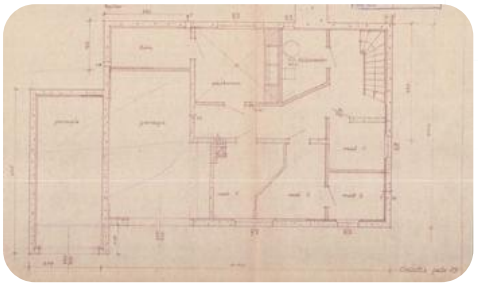
Rekkverk på terrasse er registrert til 90cm.
Årsak: Rekkverkshøyde er målt under anbefalt minimum på 100 cm og oppfyller ikke gjeldende sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for fallulykker.
Anbefalte tiltak: heving eller utskifting av rekkverk til forskriftsmessig høyde.

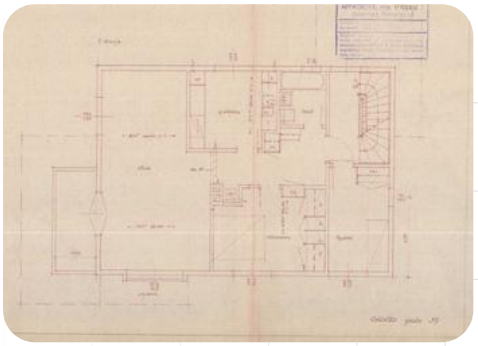
6.28 Sikkerhetsmessige avvik

Er det registrert sikkerhetsmessige avvik i boligen:	**Ja**

1. Lekkasjestopper og komfyrvakt er ikke montert.
Det var ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt når kjøkkenet ble etablert.
Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.

6.29 Lovlighet



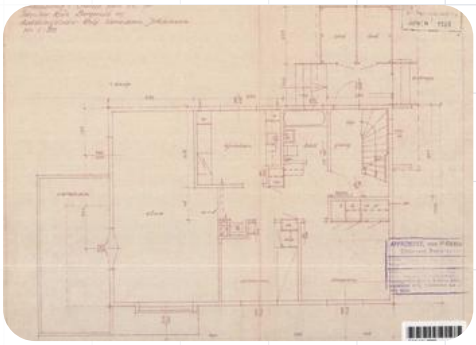


Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	**Ja**

Kjeller:
- Garasje er utvidet.
- Andre del av kjeller er utvidet med bod/kjølerom.
- Det er etablert kjellerstue i rom godkjent som Vedbod. (Rommet er økt godkjent for varig opphold.)

1.etg:
- Veranda er utvidet.
- Etasjen er for øvrig speilvendt.

2.etg:
- Etasjen er speilvendt



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

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Ja**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.30 Bad 1.etg.

Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg.?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	**Nei**

Vurderingsgrunnlag

Rommet er fra rundt 1997.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

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

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet opplyses være fra 1997.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett , gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres 30mm fall på gulvet.
Slik er ikke mulig å komme til. Dusjhjørne er silikoner fast til hjørnet.

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

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

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

Utbedringskostnader	200.000-500.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.31 Bad 2.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	**Nei**

Vurderingsgrunnlag

Rommet er fra slutten av 1970-tallet.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

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

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres fukt/slitasje på nedre del av våtromsplater.

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

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

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

Utbedringskostnader	200.000-500.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er av eldre dato og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.32 Overflater





Gulv, vegg og tak

Gulv: Belegg på vaskerom. Flis på bad. Teppe på kontor. Øvrige rom laminat.
Vegg: Trepanerl i entre. Flis på bad. Øvrige rom tapetserte invitasjoner.
Tak: Trepanel i entre. LØvrige rom takessplater.

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår generelt med behov for vedlikehold.
Det ble avdekket synlige mangler og skader. Dette gjelder spesielt 2 vinduer som mangler utforinger og lister samt «glipper» mellom gulvbord i store deler av stue 2.etg.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendige overflater har oppnådd en alder hvor normal slitasje og kosmetiske avvik må påregnes.
Konsekvens: Redusert estetisk standard sammenlignet med nyere overflater og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalte tiltak: Oppgradering og overflatebehandling utføres etter behov og ønsket standard.

6.33 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

Varmekabler i entre, vaskerom, bad, kjøkken.
- Varmepumpe plassert i stue.
- Ildsted plassert i gang og stue.
- Varmekabler i kjellerstue.

6.34 Badstue



Skal TG-grad settes? **Nei**

Beskrivelse

Kjølerom er å betrakte som risiko-konstruksjoner, da disse skaper en kald sone inne i boligen.
Luften i oppholdsrom er normalt sett 20grader og kan inneholde relativt mye fuktighet.
Ved tilstrekkelig nedkjøing vil luft fra oppholdsrom kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.
Det er derfor viktig at kjølerom bygges med riktig isolering og dampsperre mot oppvarmede oppholdsrom slik at man unngår luftlekkasjer og risiko for kondens-skader.
Det kunne ikke påvises synlige avvik vedrørende kjølerom.

6.35 Vaskerom



Skal TG-grad settes?	Ja

Oppsummering av **TG-3**

Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med tydelig slitasje på overflater og bygningsmessige komponenter. Rommet tilfredsstiller ikke dagens tekniske krav til våtrom, verken med hensyn til tettesjikt, fallforhold eller materialvalg.
På bakgrunn av alder, tilstand og dokumenterte fuktforhold vurderes rommet å være godt over forventet levetid. Det må påregnes omfattende tiltak.

TG3 gis på grunn av, vesentlig slitasje og manglende oppfyllelse av gjeldende krav. Full rehabilitering av vaskerommet må påregnes.

Utbedringskostnader	100.000-200.000

Beskrivelse

Vaskerom oppført i 1.etg.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Sprekk/avflakking i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget over tid.
Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.
Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

TG-3

Drenering

Oppsummering

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

TG3 settes med bakgrunn i påvist fukt ved hulltaking i «rom under terreng».

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Dreneringen er trolig fra byggeår og har redusert funksjonsevne (tilstopping/slitasje), noe som kan ha ført til fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvens : Vedvarende fukt gir høy risiko for mugg, råte og svekket inneklima.
Anbefalte tiltak: Anbefaler full utskifting av drenering, etablering av ny grunnmursplast.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

TG-3

Støttemur

Oppsummering

Støttemur oppført i betong.

TG3 settes da det er synlig skjevhet i konstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Jordtrykk, tele/frost og mangelfull fundamentering eller drenering har ført til brudd og deformasjon.
Konsekvens: Risiko for videre utglidning.
Anbefalte tiltak: Utbedring/ fjerning og oppføring av ny støttemur med korrekt fundamentering og drenering.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Rom under terreng

TG-3

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 21 vektprosent.
Påforede vegger har i tillegg feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

TG3 settes da fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Påvist fuktinntrenging i vegger tyder på at konstruksjonen påvirkes av fukt fra terreng/mangelfull drenering. Dette kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling, forringet innemiljø, samt økt risiko for muggvekst dersom rommet tas i bruk til annet enn grov lagring. Ved fortsatt fuktpåvirkning kan korrosjon i armering og skader i murverk oppstå over tid.
Det bør påregnes riving av alle påforede vegger for uttørking.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på 18m2 i 1.etg.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.

Underliggende tettesjikt er ikke mulig å kontrollere.
TG2 settes med bakgrunn i alder/generell slitasje samt ukjent tilstand på underliggende tettesjikt.

Det er etablert en terrasse på 12m2 i 2.etg.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Terrassen er tekket, og det er synlig fukt på underliggende trepanel som tyder på defekt tettesjikt.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder/tilstand på underliggende tettesjikt samt generell aldersslitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Tettesjikt:
Årsak: Manglende tilgang og ukjent alder på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått.
Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet eller evt. utskifting ved oppnådd levetid.

Alder:
Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.
Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.
Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass fra 1977, 1997 og 2007.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det registreres 1 sprukket glass i vindu (stue 1.etg)
Det registreres manglende utspring/belistning på 1 vindu (soverom 2.etg)
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra 2007.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig ventilering av keldning.
- Det er ikke etablert musesperre.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes da det ikke er etablert noen form for musesperre.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Musesperre er ikke montert.
Konsekvens: Risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn bak kledning eller inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og risiko for smitte.
Anbefalte tiltak: Etablere tett og korrekt utført musesperre langs hele grunnmuren for å hindre inntrenging.

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med betongstein på hoved-tak samt stålplater i inngangs-del.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein/beslag på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da taktekking har passert 20år i sammenheng med undertak fra opprinnelig byggeår.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for svekket tetthet/slitasje i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder tilsier at taktekking kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse i tiden som kommer. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Ingen behov pr d.d. men utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra rundt 2005.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand, det registreres noe slitasje samt «nedbøying» på langside.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 8-10år.

TG2 settes med bakgrunn i registrert skjevhet/svikt i takrenne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier slitasje, risiko for korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra rundt år 1997 og levert av Kvik Kjøkken.
Innredningen har profiliertefronter og laminerte benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøleskap, komfyr/platetopp samt frittstående oppvaskmaskin.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

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

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

TG2 er satt utelukkende på bakgrunn av bygningsdelens alder og tilhørende usikkerhet om fremtidig funksjon. Gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Kjøkkenet har passert 25år med naturlig slitasje på overflater, innredning og utstyr.
Konsekvens: Slitasje kan påvirke funksjonalitet og estetikk, samt gi økt risiko for svikt i komponenter over tid.

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

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Håndløper er registrert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Rekkverk i 2.etg er registrert til 84cm og lavere enn dagens minstekrav på 90cm.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

TG-3

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Det er etablert toalett-rom i kjeller.
Rommet er av eldre dato med synlig aldersslitasje.

TG3 settes da det må pårgenses tiltak. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til standard.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 1988.
Sikringsskap er plassert i trappegang.
Anlegget er utført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger ikke samsvarserklæring anlegget. Dette var ikke krav før 01.01.1999
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Det opplyses om at bunnledning ble strømpekjørt i 2025.
Avløpsrør har generelt en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Avløpsrør under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber med forgrening til plast på hovedledning.
Innvendig en middels/høy alder med større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2009.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

TG2 settes da anlegget er over forventet levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje.
Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .
Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 300L v.v bereder.
Bereder er 50år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

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

TG2 settes da bereder er godt over forventet levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken 1.etg og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Bad 1.etg.

TG-3

Bad 1.etg.

Oppsummering

Rommet opplyses være fra 1997.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.

Rommet er etablert med dusjkabinett , gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres 30mm fall på gulvet.
Slik er ikke mulig å komme til. Dusjhjørne er silikoner fast til hjørnet.

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

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Bad 2.etg

TG-3

Bad 2.etg

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres fukt/slitasje på nedre del av våtromsplater.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring

erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er av eldre dato og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår generelt med behov for vedlikehold.
Det ble avdekket synlige mangler og skader. Dette gjelder spesielt 2 vinduer som mangler utforinger og lister samt «glipper» mellom gulvbord i store deler av stue 2.etg.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendige overflater har oppnådd en alder hvor normal slitasje og kosmetiske avvik må påregnes.
Konsekvens: Redusert estetisk standard sammenlignet med nyere overflater og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalte tiltak: Oppgradering og overflatebehandling utføres etter behov og ønsket standard.

Øvrig

TG-3

Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med tydelig slitasje på overflater og bygningsmessige komponenter. Rommet tilfredsstiller ikke dagens tekniske krav til våtrom, verken med hensyn til tettesjikt, fallforhold eller materialvalg.
På bakgrunn av alder, tilstand og dokumenterte fuktforhold vurderes rommet å være godt over forventet levetid. Det må påregnes omfattende tiltak.

TG3 gis på grunn av, vesentlig slitasje og manglende oppfyllelse av gjeldende krav. Full rehabilitering av vaskerommet må påregnes.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Egenerklæring

Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

26 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Colletts gate 39	Colletts gate 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Kjøpt juli 1988

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Rasmussen, Per Karl Knøvl

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

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**

1999

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt fliser på gulv og vegger. Dette gjelder badet i første etasje.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

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 **I din leilighet, 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**

2003

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tak ble gjort av faglærte. Bytte av vinduer og terrase dører og kledning ble gjort med famile hjep.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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

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

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Feil på avløpsrør

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**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt nytt rør inni det gamle.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørfornying

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

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

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er noen sprekker i grunnmur.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Salt utslag i garasje.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2005

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagd rom på loftet

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 48368165

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Per Rasmussen	**2026-10-26**

Identification

bankID Per Rasmussen

Signicat

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

Finansieringsspørsmål

Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN **26 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Colletts gate 39	Colletts gate 39	

Informasjon om selger

Selger

Rasmussen, Per Karl Knøvl

Våtrom

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**

1999

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt fliser på gulv og vegger. Dette gjelder badet i første etasje.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☒ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Tak, yttervegg og fasade

4 **I din leilighet, 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**

2003

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tak ble gjort av faglærte. Bytte av vinduer og terrase dører og kledning ble gjort med famile hjep.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☒ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Rør

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**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt nytt rør inni det gamle.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørfornying

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☒ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2005

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagd rom på loftet

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

24.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

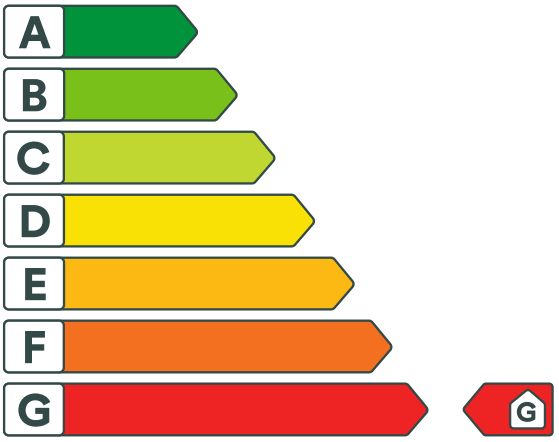
☐ Banklån ☐ Arv ☒ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

enova

Energiattest



Adresse **Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **13.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386109**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158457598**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **115**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **377,72**

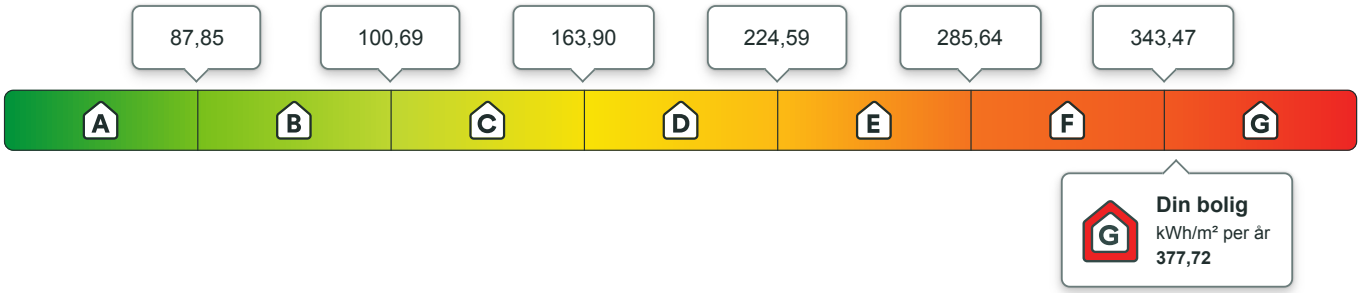
Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 459,03	**393,64**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: 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 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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.

enova

Energiattest



Adresse **Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **13.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386107**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158457598**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **115**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **270,51**

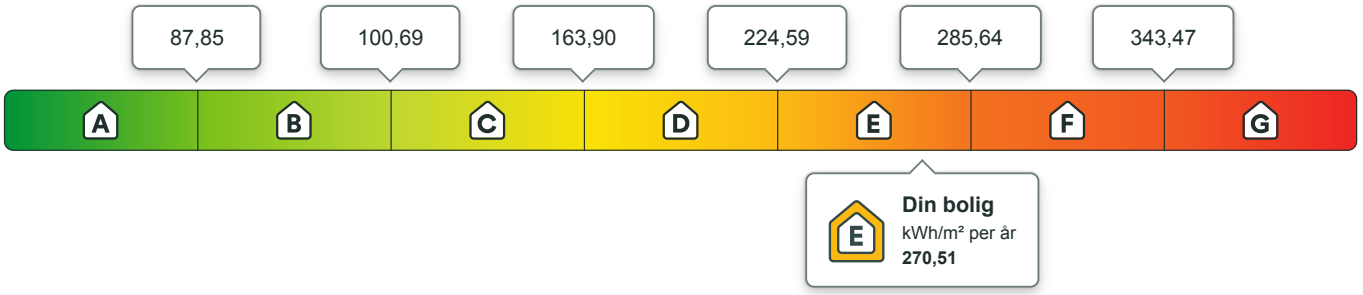
Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 981,48	**281,06**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

1o/59.

Herrer Kåre Bergerud og R. Normann Johansen,
Collets gate 39,
Drammen.

Ang. Collets gate 39, innflytningstillatelse.

På forrespørsel bekreftes at tillatelse til innflytning i såvel 1. som 2. etasje er gitt.

Det gjøres merksam på at ferdigbefaring blir holdt innen 2. mndr. og at resterende arbeider da er utført.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, 13. sept. 1960.
For bygningssjefen.

Erling Rustad.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 03.11.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	Vi finner ikke ferdigattest i våre arkiver.

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

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

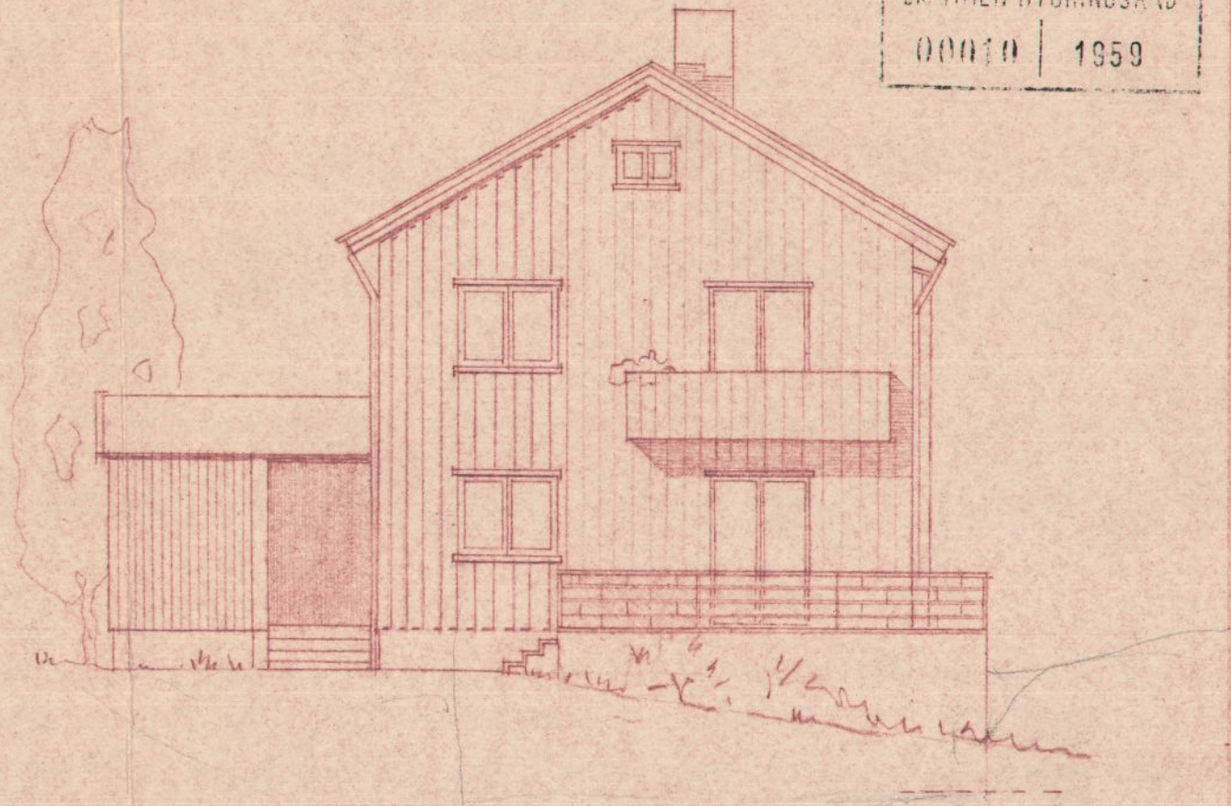
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

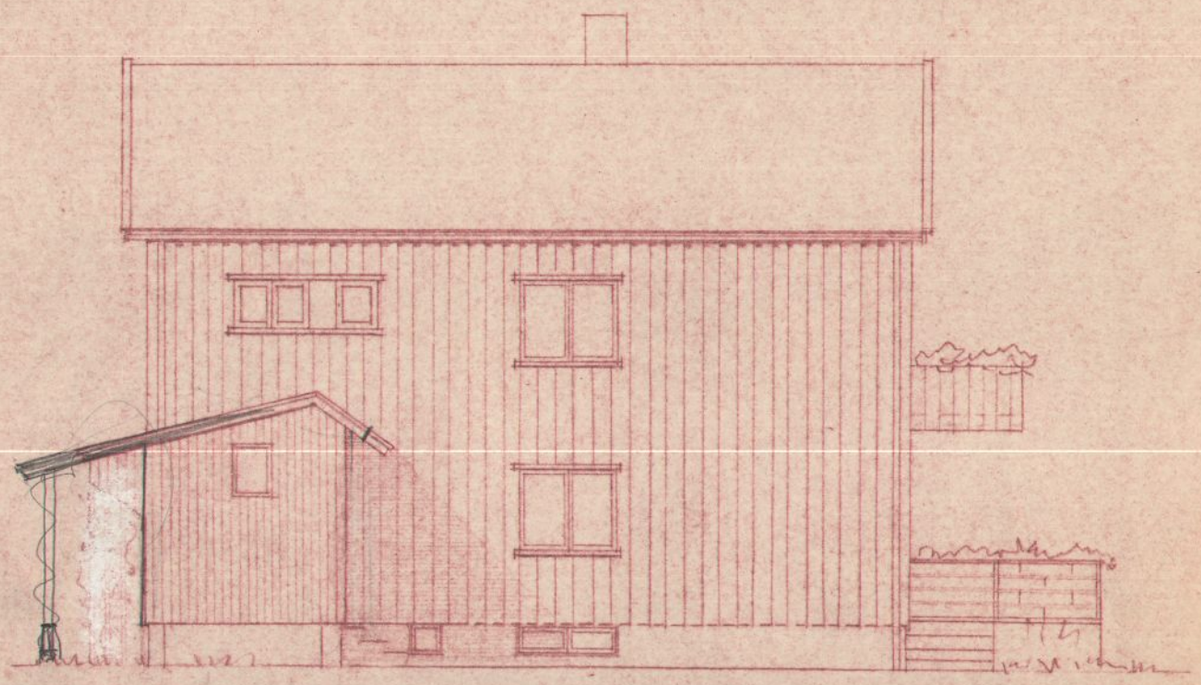
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00010 | 1959



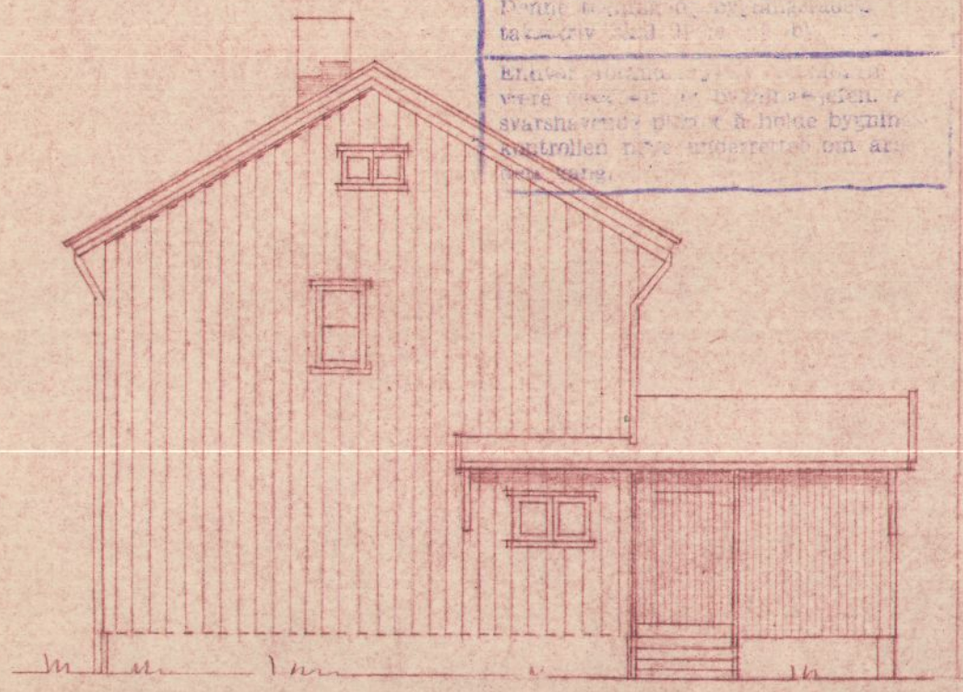
VEST



NORD



ØST



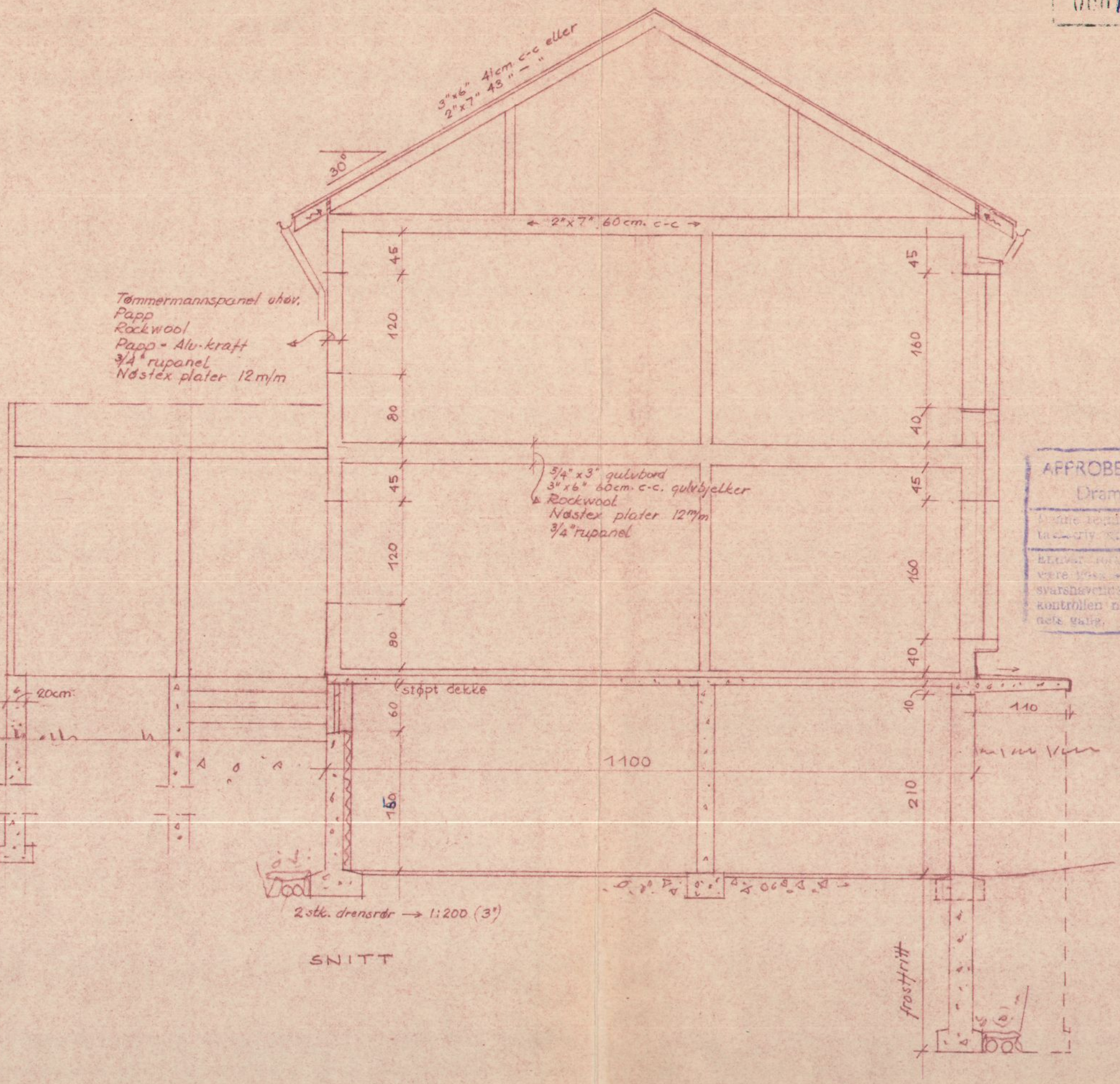
SYD

APPROBERT, den 17 FEB 1959
Drammen Bygningsråd

Colletts gate 39

00NU6/30894
111/115 12 Tegning
Geomatikk

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00010 | 1959



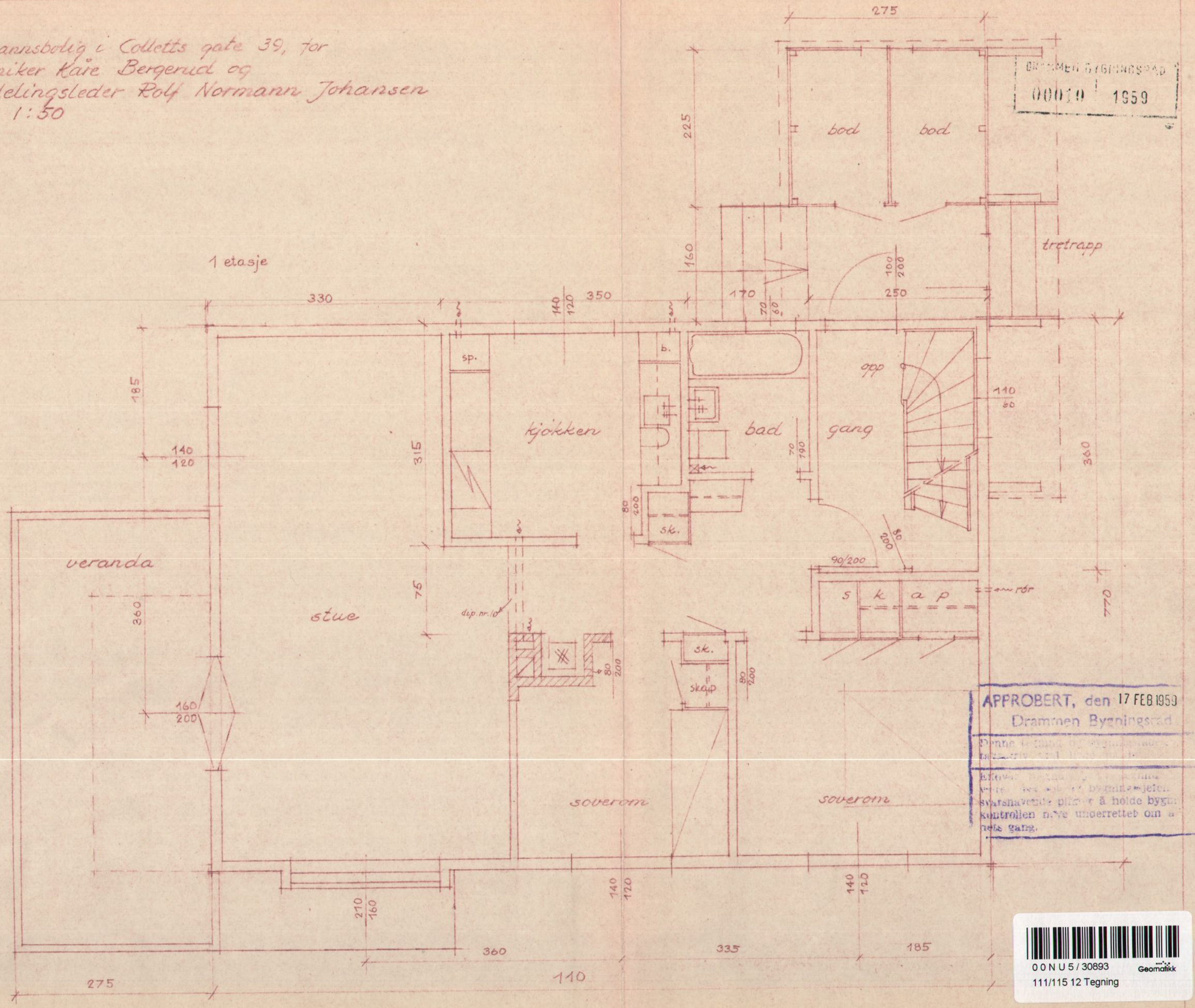
SNITT

APPROBERT, den
Drammen Bygning
[illegible]
[illegible] være [illegible] bygnings-
svarshavende plikter å holde k
kontrollen nøye underrettet o
dets gang.

Colletts gate 39

Tomannsbolig i Colletts gate 39, for
Tekniker Kåre Bergerud og
Avdelingsleder Rolf Normann Johansen
M= 1:50

1 etasje



BRANNEN BYGNINGSRÅD
00019 1959

APPROBERT, den 17 FEB 1959
Drammen Bygningsråd
Denne godkjennelse fritar ikke for ansvar etter lov om bygningsvesen av 1924 og byggeforskriftene.
Eiendommens eier eller dennes stedfortreder er ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

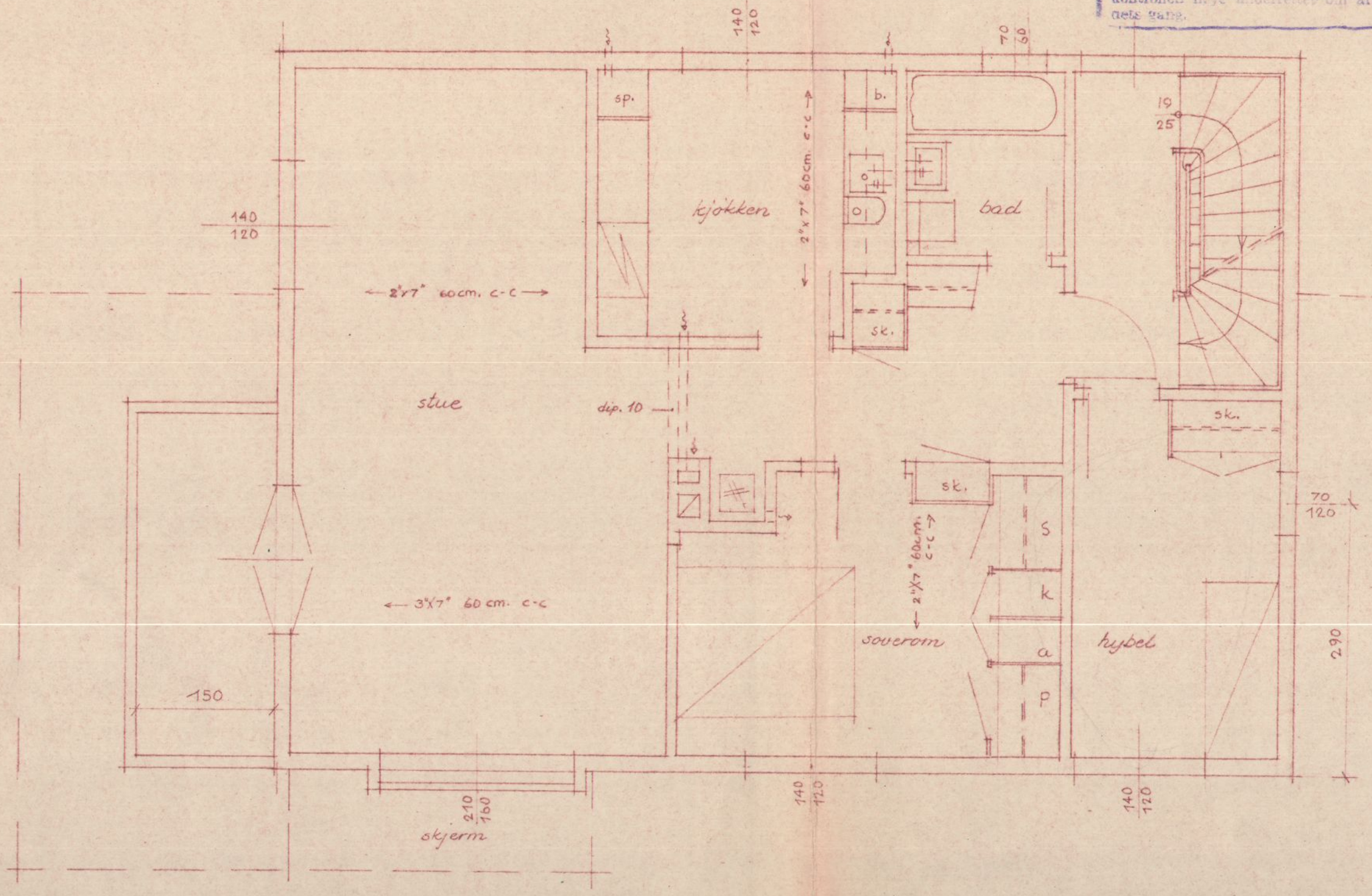
0 0 N U 5 / 30893
111/115 12 Tegning
Geomatikk

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00010 | 1959

APPROBERT, den 17 FEB. 1959
Drammen Byggingsråd

Denne tegning kan ikke uten videre ta i bruk. Tillatelse til bruk kan først gis når byggearbeidene er ferdig utført og godkjent av byggingsmyndighetene. Ansvarshavende plikter å holde byggingskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

2 etasje



Colletts gate 39

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00010 | 1959

APPROBERT, den 17 FEB 1959
Drammen Byningsråd
Dette kart er godkjent som grunnlag for byggetillatelse. Tillatelse til igangsettelse av arbeidene kan først gis når byggeplanene er godkjent og byggetillatelse foreligger. Ansvarshavende plikter å holde byningskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

kjeller

330

140 60

35 60

125

40

20

185

tørk

V.V. tilbereder
W.C.

vaskerom

390

770

garasje

garasje

1/2 st.

15

80
200

mat 1

80
60

620

ved 1

ved 2

mat 2

7

20

250
210

110

140
60

80
60

275

230
210

110

Colletts gate 39

Dekker støpes i betongkvalitet „C" – 1:2:3 og arbeidets utførelse
må tilfredsstille kravene i N.S. 427.
Dekketykkelse = 13cm i alle dekker
Fordelingsarmering Ø8c20
Alle mål tas fra ark. tegning og kontrolleres på stedet

Godkjent 13/5-59
Drammens Bygningsråd

275 310 250 375

2Ø16 M26 2Ø16 M26

270

20cm betong
7cm isolasjon

P2
h=13cm

Ø8c30 M16
Ø8c30 M9

P5

Ø8c15 M16
4Ø10 c-c

3Ø16 M19

Ø8c30 M12
Ø8c30 M11

P3

P4
2Ø16 M25

Ø8c30 M8
Ø8c30 M7
2Ø16 M25
Ø8c30 M10

P1
h=13cm
For. d. armØ8c20M

Ø8c30 M5
Ø8c30 M4
Ø8c30 M7
Ø8c30 M9

3Ø16 i bunn
2 i topp M24

3Ø16 M24 i bunn
2Ø16 M24 i topp

2Ø16 M22
2Ø16 M23
2Ø16 M23
3Ø16 M25
3Ø16 M35

Ø10c18 M26
Sottol
Beiler Ø8c30 M
Snitt A–A M=1/20

430 355 1100 400 750

Anm. dette over kjeller for
Mnr. K. Bergersen og P. N. Johansen
Colletts gt. 39 Drammen
M=1/50

ambita

Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/111/115/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/111/115/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026

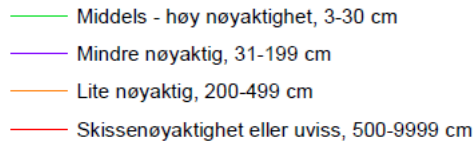


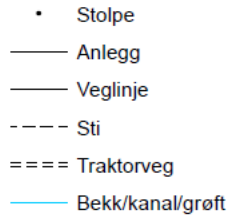
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

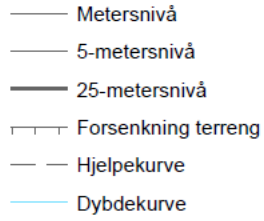


Eiendomsgrenser

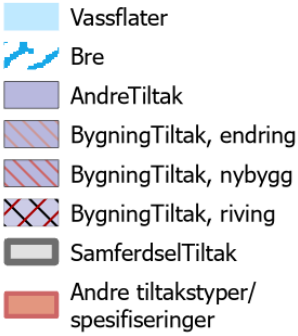




Høydekurver





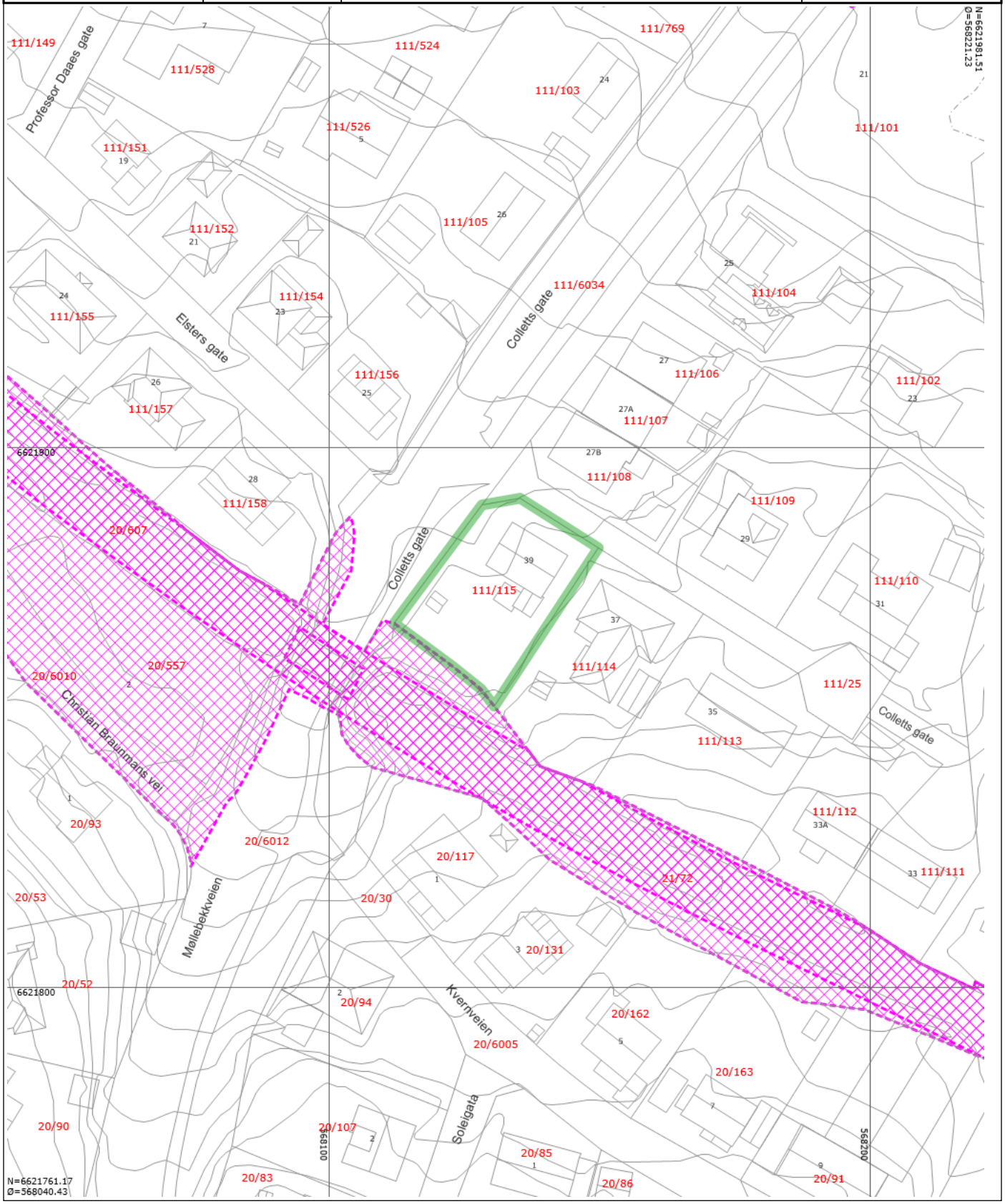


Drammen kommune

Reguleringsplaner under arbeid

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Colletts gate 39 3043 DRAMMEN			
Annen info:	Detaljregulering av transportsystem for			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

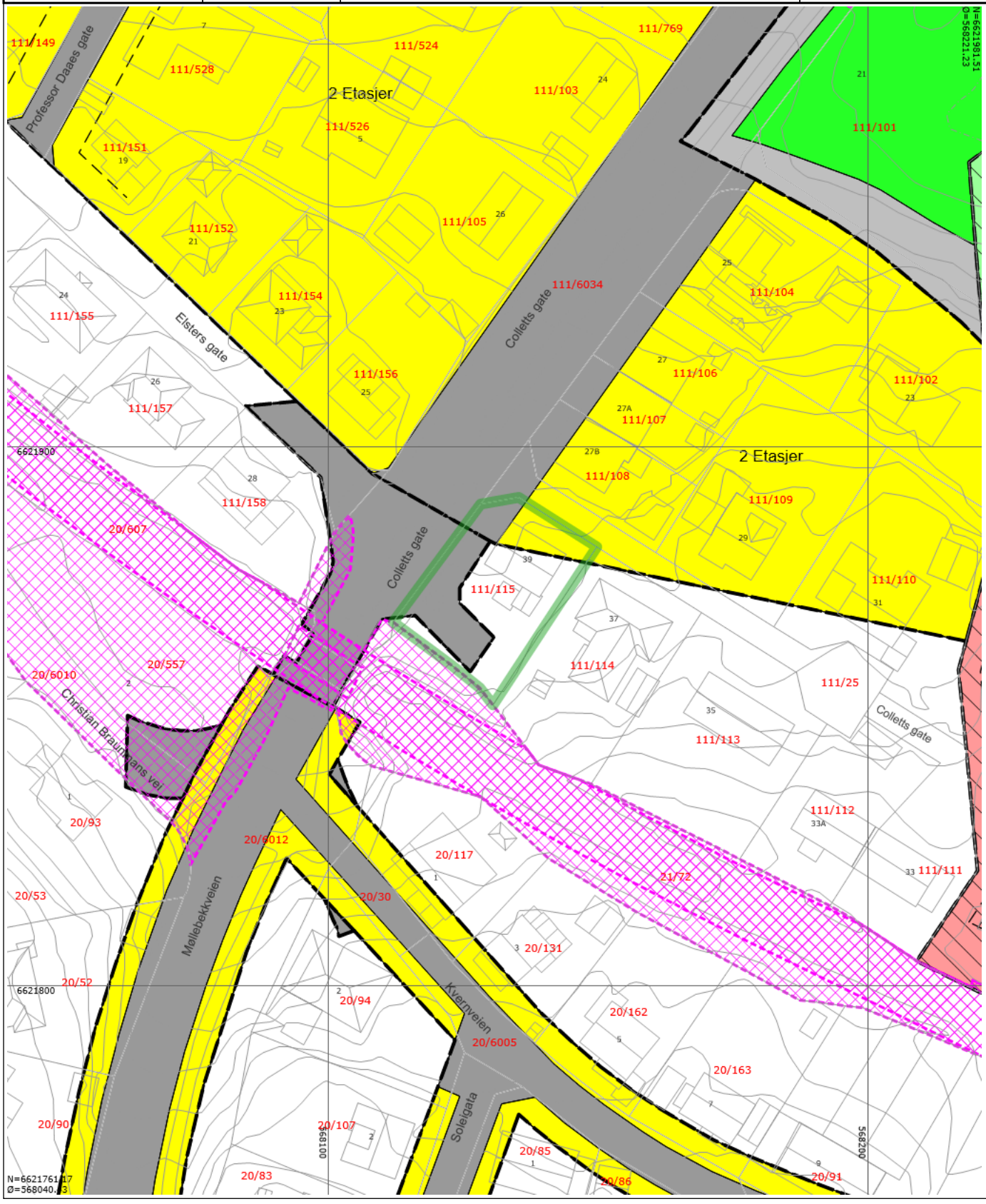
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde igangsatt
RpOmråde forslag	Eiendomsteig	

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Colletts gate 39 3043 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERING AV AUSTADJORDET ØST FOR AUSTA			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

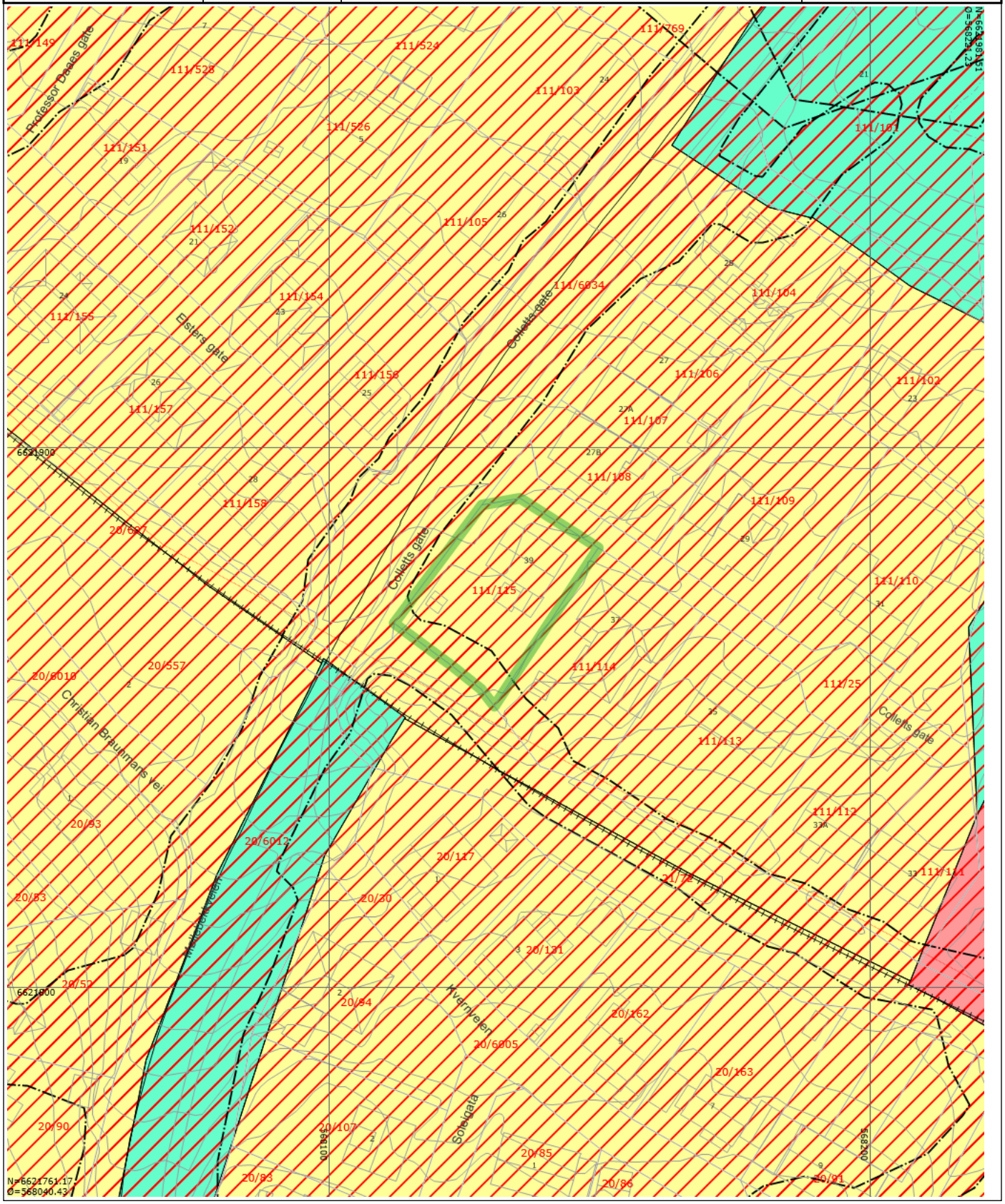
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde igangsatt
RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpRegulertHøyde	Byggegrense	Boligområde
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	Undervisning	Friområde

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Colletts gate 39 3043 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde	Samleveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Jernbane - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**111**	**115**	**0**	**0**	Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	746.14m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	127.63m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	746.14m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	746.14m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 06026-9	REGULERING AV VEIKRYSNING (OVERGANG) MED VESTFOLDBANEN VED COLLETSGATE OG FRYDENHAUG. (14.4.1939)	Kjørevei	200.09m^2
	3301 06027-2	REGULERING AV AUSTADJORDET ØST FOR AUSTADGATA. (20.5.1939)	Boliger	102.88m^2
	3301 06027-2	REGULERING AV AUSTADJORDET ØST FOR AUSTADGATA. (20.5.1939)	Kjørevei	51.94m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060212-5	REGULERING AV BJØRNSTJERNE BJØRNSONSGATE OG HOLMESTRANDVEGEN. (15.7.1952)
060220190013	Detaljregulering for gang- og sykkelvei i Hermanstorffs gate. (13.12.2021)
0602315	Detaljert regulering av del av C. O. Lundsgate, del av Vestfoldveien og Linveverstredet (23.10.2012)
060250-4	REGULERINGSPLAN FOR KRYSS MELLOM E18 OG RV11 PÅ BANGELØKKA I DRAMMEN. (28.2.1995)
060259-9	REGULERINGSPLAN FOR COLLETS GATES FORLENGELSE, BJ BJØRNSONSGATE FRA ANCHERSBAKKEN TIL TELTHUSGATA, C.O.LUNDSGATE (23.9.2003)

060261-8	E 18 FRYDENHAUG - EIK (26.10.2004)
0602309	Detaljregulering for Frydenhaug skole (27.11.2012)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSOMRÅDE

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med et midlertidig bygge- og anleggsområde?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250004	Detaljregulering av transportsystem for avløpsvann med sykkelvei og turvei fra Sundland til Danserud

KOMMENTARFELT:

Detaljregulering av transportsystem for avløpsvann med sykkelvei og turvei fra Sundland til Danserud:
https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/20250004/true/false
https://plandialog.isy.no/storage/downloads/20250004_Kunngjøring-offentlig-ettersyn_20260926.pdf?skoid=3e790d83-9c8d-4c1f-ae31-d9f6dd258ab4

Det tas forbehold om feil og mangler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 111, Bruksnr 115	**Kommune:**	3301	Drammen
Adresse:				
Veiadresse:	Colletts gate 39, gatenr 1211 3043 Drammen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	610 10	Strømsø 10 Strømsø
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	4040201 2003	Tangen og Strømsø Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.10.1951	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	746,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3301/111/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3301/111/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.12.2012	Berørt	0602/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	13.12.2012	Berørt	0602/111/125	0,0
			Berørt	3301/20/607	0,0
			Berørt	3301/21/72	0,0
			Berørt	3301/111/25	0,0
			Berørt	3301/111/45	0,0
			Berørt	3301/111/53	0,0
			Berørt	3301/111/101	0,0
			Berørt	3301/111/102	0,0
			Berørt	3301/111/103	0,0
			Berørt	3301/111/104	0,0
			Berørt	3301/111/105	0,0
			Berørt	3301/111/106	0,0
			Berørt	3301/111/107	0,0
			Berørt	3301/111/108	0,0
			Berørt	3301/111/115	0,0
			Berørt	3301/111/124	0,0
			Berørt	3301/111/126	0,0
			Berørt	3301/111/156	0,0
			Berørt	3301/111/158	0,0
			Berørt	3301/111/769	0,0
			Berørt	3301/111/770	0,0
			Berørt	3301/111/958	0,0
			Berørt	3301/111/959	0,0
			Berørt	3301/111/5001	0,0
			Berørt	3301/111/5009	0,0
			Berørt	3301/111/6023	0,0
			Berørt	3301/111/6029	0,0
			Berørt	3301/111/6031	0,0
			Mottaker	3301/111/6034	7 005,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1951	Avgiver	3301/111/25	-747,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3301/111/115	747,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Colletts gate 39	H0101	Bolig					
Colletts gate 39	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1955
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	158457598			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						
H02	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

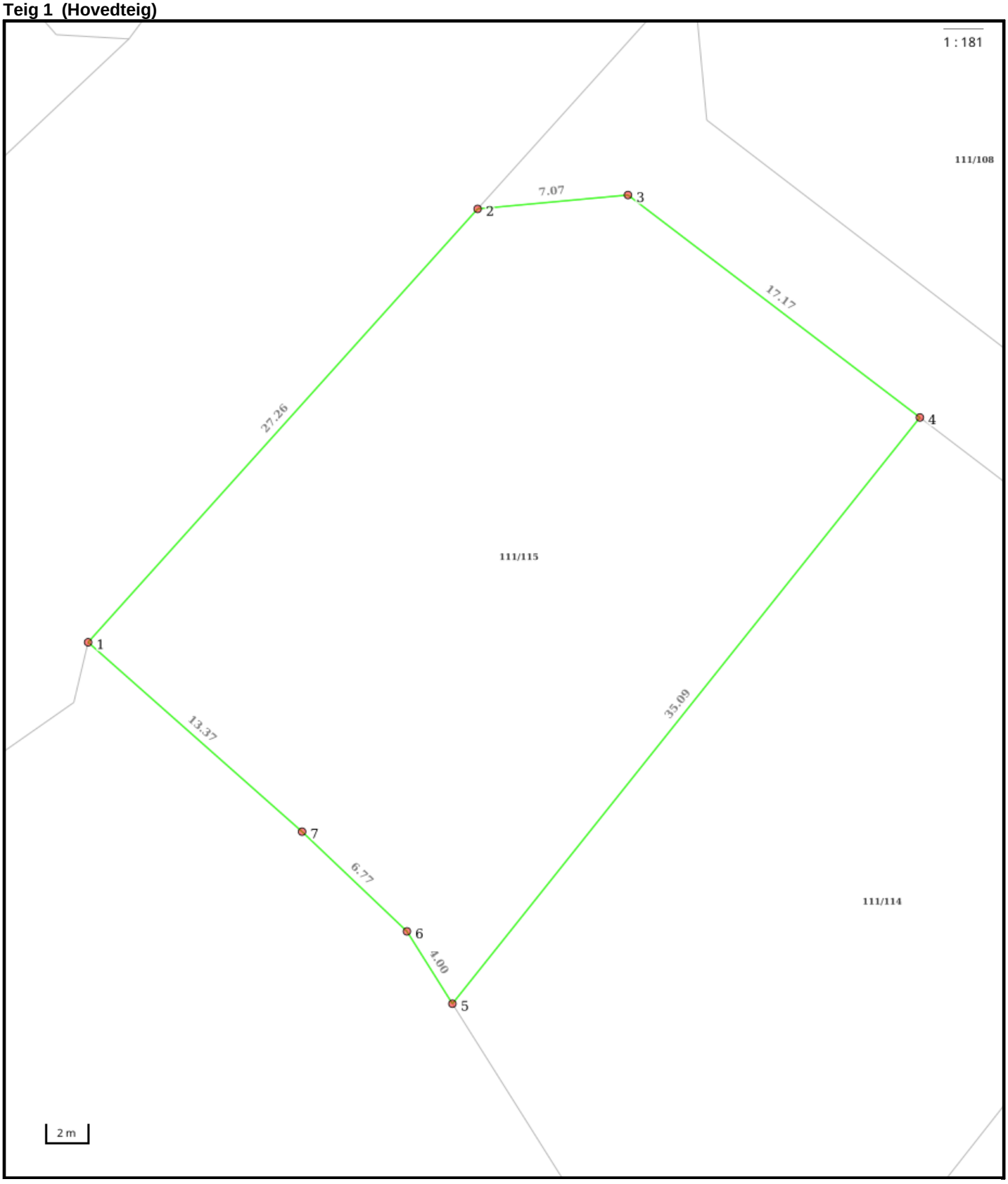
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 746,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 621 867,43	568 111,93	27,26m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 621 889,27	568 128,24	7,07m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 621 890,56	568 135,19	17,17m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 621 881,42	568 149,73	35,09m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 621 852,12	568 130,43	4,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 621 855,30	568 128,01	6,77m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 621 859,50	568 122,70	13,37m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-111/115, Colletts gate 39, 3043 DRAMMEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.10.2026	Risiko
Radonutsatt område	30.10.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	27.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

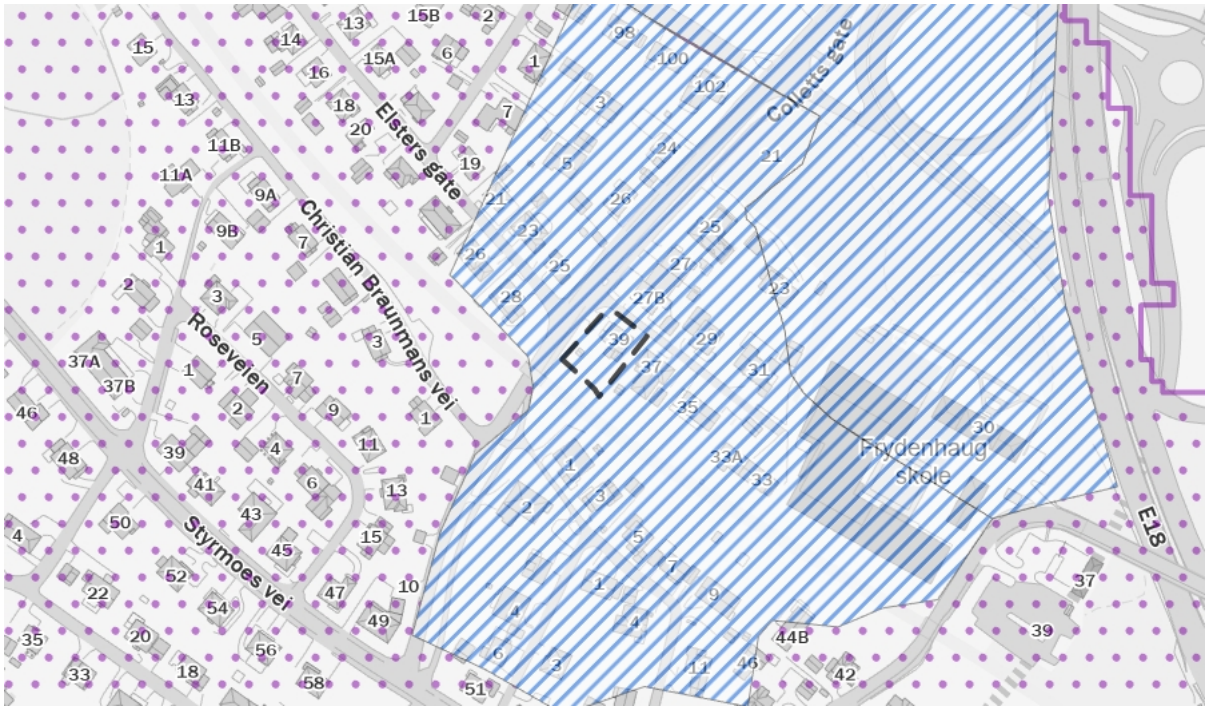
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.75 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	26.10.2026	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	26.10.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.10.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.10.2026	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	26.10.2026	Ikke funnet	1.6 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.18 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	26.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Meget høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Lav aktsomhet | Middels aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet

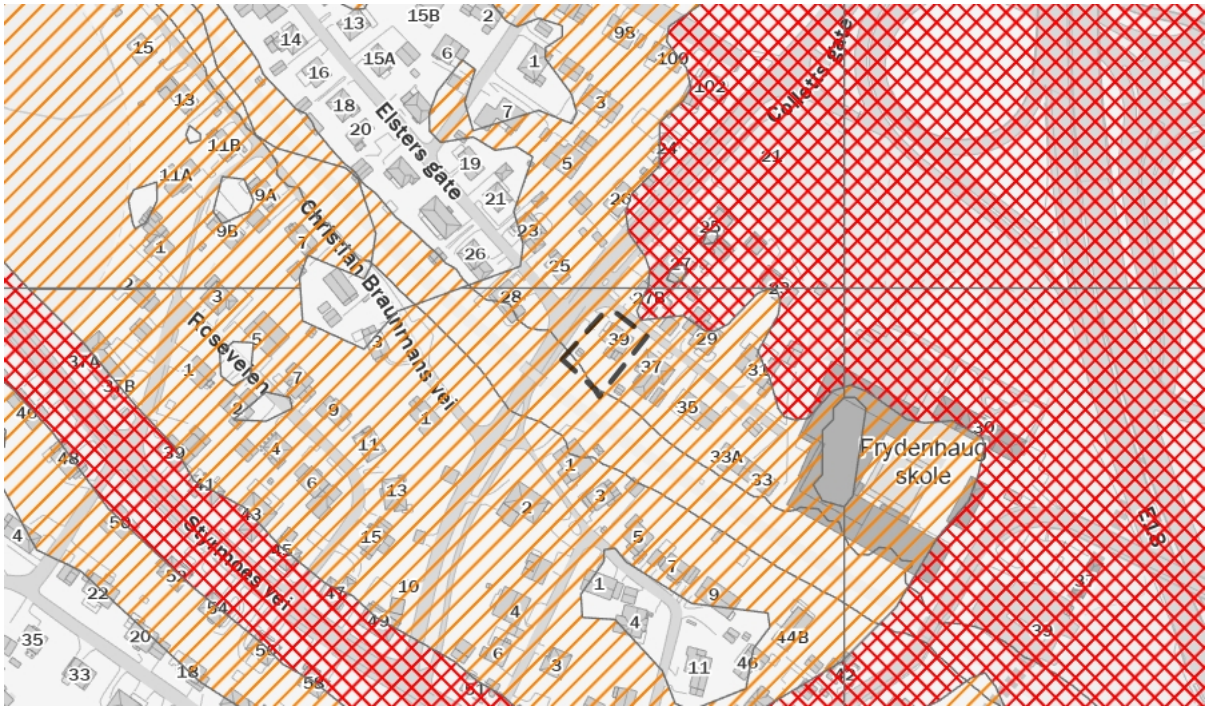
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er et modellert kart basert på inneluftmålinger av radon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, og kunnskap om geologiske forhold. Der det er få eller ingen inneluftmålinger, er kunnskap fra områder med tilsvarende geologi overført. Hver aktsomhetsklasse kjennetegnes av andelen radonmålinger i inneluft som ligger over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3: «lav aktsomhet» under 8 %, «middels aktsomhet» 8–28 %, «høy aktsomhet» 29–48 % og «meget høy aktsomhet» over 48 %. Områder uten inneluftmålinger, eller med for lite data, er klassifisert som «usikker aktsomhet». Kartet bygger på berggrunnsgeologi i målestokk 1:250 000 og tar ikke hensyn til løsmasser. Det gir et grunnlag for en første vurdering, men kan ikke forutsi radonnivået i en enkelt bygning. Den eneste sikre måten å fastslå radonnivået på er å måle.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	27.10.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

D. b. db. nr. 436
1916 1959.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, A/S Star Paper Mill, som eier av Collettsgt.39 A forplikter seg og senere eiere av denne tomt til å yde Drammen Kommune full refusjon for den erstatning som Drammen Kommune ved skjönn eller overenskomst måtte bli forpliktet til å yde vedkommende grunneier ved senere erhvervelse av gategrunn til Collettsgt. i halv bredde utenfor vår eiendom.

Denne erklæring blir å tinglyse på vår eiendoms folium i grunnboken.

Drammen, den 15. juni 1959.
A/S Star Paper Mill



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Colletts gate 39

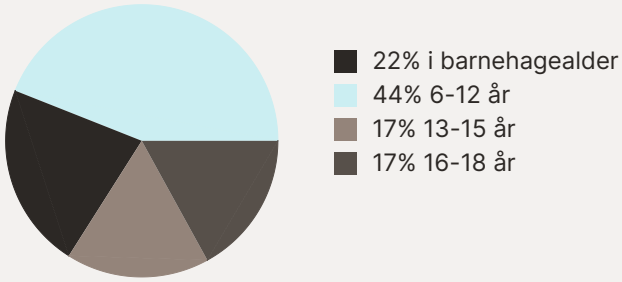
Offentlig transport

Colletts gate Linje 3, 3N, 37	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	21 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

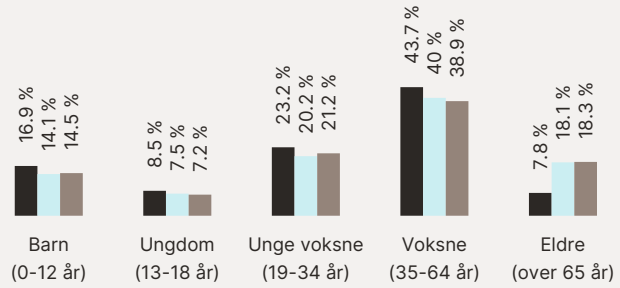
Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	9 min 0.8 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	26 min 1.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	16 min 1.4 km
Heltberg vgs. Drammen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Strømsø 10	427	200
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bikkjestykket barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.8 km
Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-... 45 barn	13 min 1.2 km

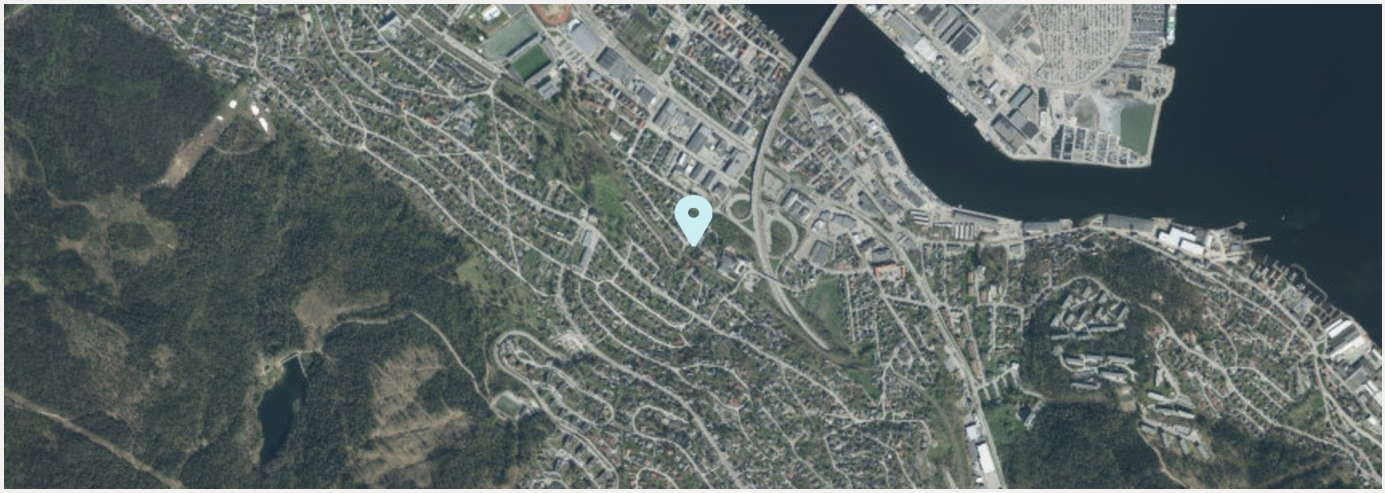
Dagligvare

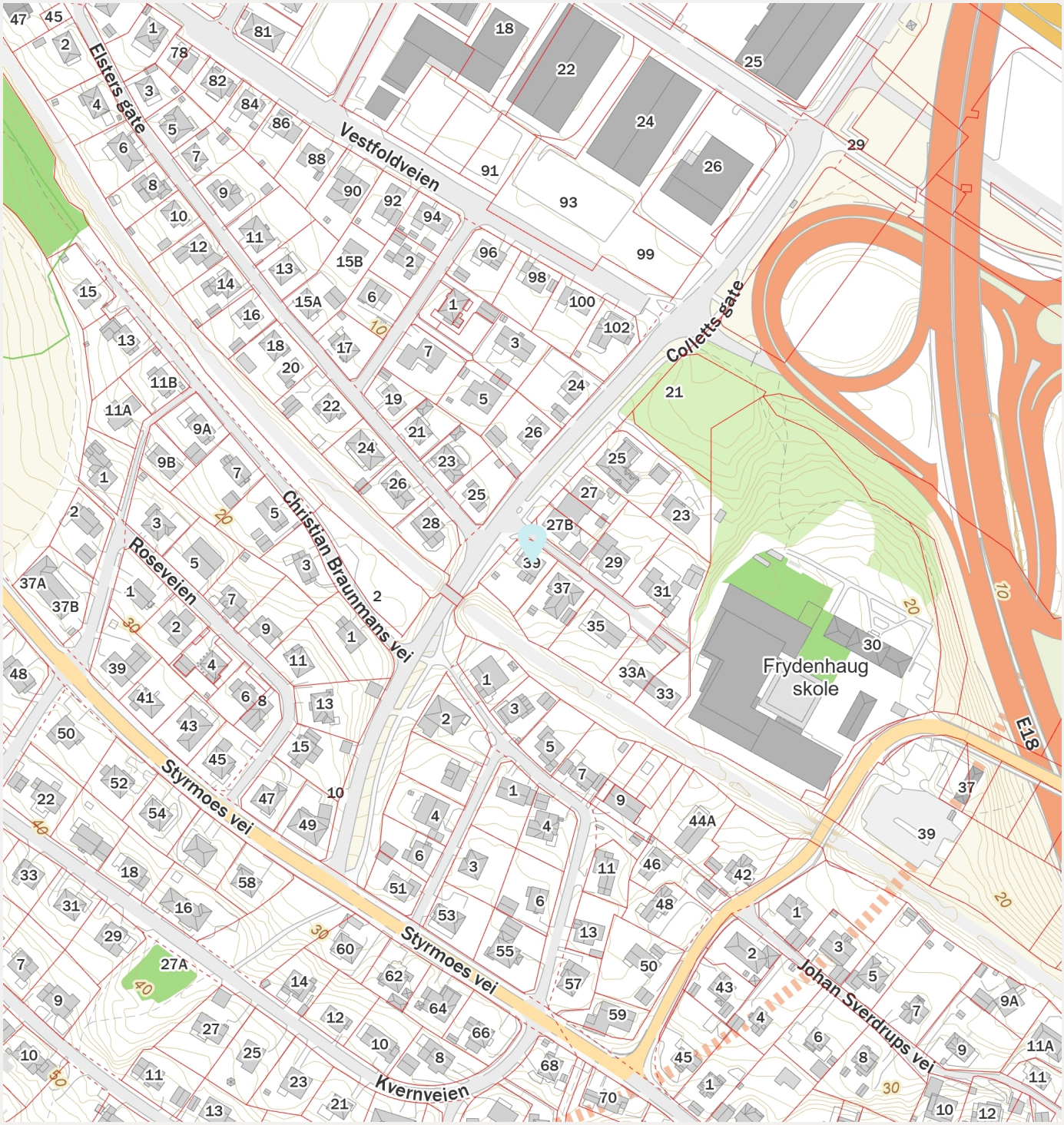
Coop Extra Austad Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Xl Strømsø Senter	9 min

Sport

Teglverkstomta, balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Marienlyst Stadion Fotball, friidrett	10 min 0.9 km
SATS Strømsø	5 min
EVO Strømsø	9 min

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





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

Colletts gate 39

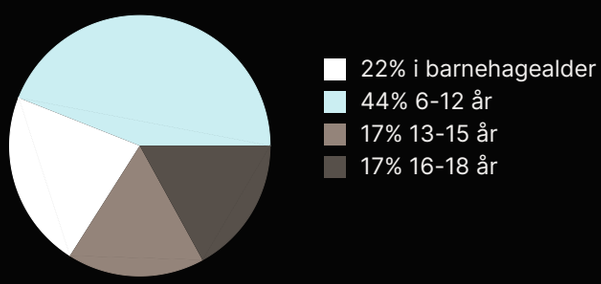
Offentlig transport

Colletts gate Linje 3, 3N, 37	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	21 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

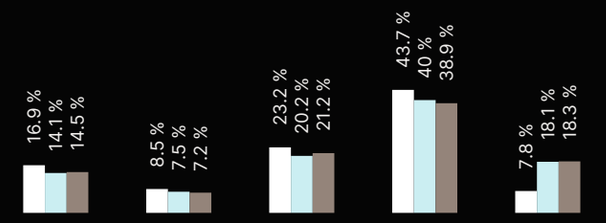
Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	9 min 0.8 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	26 min 1.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	16 min 1.4 km
Heltberg vgs. Drammen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Strømsø 10	427	200
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bikkjestykket barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.8 km
Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-... 45 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Austad Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Xl Strømsø Senter	9 min

Sport

Teglverkstomta, balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Marienlyst Stadion Fotball, friidrett	10 min 0.9 km
SATS Strømsø	5 min
EVO Strømsø	9 min

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