

Tilstandsrapport

Enebolig

Wulfsbergsvei 11
3055 KROKSTADELVA
Gnr./Bnr.: 242/80
Drammen kommune

Rapportdato: 31.03.2026
Befaringsdato: 19.03.2026
Referansenummer: 15080053

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 196 m² (BRA-i: 196 m²)

Totalt bruksareal: 196 m² (BRA-i: 196 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Jon Simonsen



94780638

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygnings sakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.03.2026
Referansenummer	15080053
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0014
Hjemmelshaver/selger	Berit K Haugen Bakkane
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Berit K Haugen Bakkane.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+5 °C
Rapportdato	31.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Wulfsbergsvei 11
Postnummer/sted	3055 KROKSTADELVA
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	242/80
Tomt	Eiet tomt: 746 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	Ca. 1960. (Kilde: Selger).	Ca. 1966. (Kilde: Fremlagte tegninger).	

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende ved Krokstadelva i Drammen kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt gårdplass, biloppstillingsplasser, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i trekonstruksjon. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Kryp Kjeller under deler av boligens underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdører i trekonstruksjoner. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet, ildsted plassert i stue 1.etasje og stue i underetasje, og varmepumpe plassert i stue i 1.etasje montert i år 2025.

Boligen inneholder

Underetasje:

Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue, ett soverom, trapperom, to boder, kjellerrom og garasje.



1. etasje:

Vindfang, toalettrom, gang, trapperom til underetasje, bad, to soverom, kjøkken og to stuer.

Utgang til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad. Underetasje.		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Underetasje.		Overflate himling	12	
		Vannrør	12	
		Ventilasjon	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Fordelerskap og fordelerstammer	13	
Andre rom - 1.etasje.		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Overflate himling	14	
		Overflate gulv	14	
Rom under terreng - Underetasje.		Innerdører	14	
		Ventilasjon	14	
		Overflate vegg	15	
Rom under terreng - Underetasje.		Overflate gulv	15	
		Innerdører	15	
		Ventilasjon	15	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (takto, vegger, gulv, o.l)	16	
		Kontroll av diffusjonssperre	16	
Innvendige trapper		Tilstand	18	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		Underetasje	18	
		1.etasje	18	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	19	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	20	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	20	
		Ytterdører og omramming	20	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	21	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	21	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	21	
		Snøfangere	21	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	22	
Utvendig trapp - Ved balkong.		Utvendig trapp	22	
Utvendig trapp - Trapp i terreng mot vest.		Utvendig trapp	23	
Utvendig trapp - Ved inngangsparti 1.etasje.		Utvendig trapp	23	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	24	
Drenering		Helhetsvurdering	24	

Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	25	
		Utvendige avløpsledninger	25	
		Septiktank og tett avløpstank	25	
		Oljetank	25	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje.	96			96	
	Vindfang, gang, kjøkken, bad, ett soverom, stue, trapperom, to boder, kjellerrom og garasje.				
1.etasje.	100			100	16
	Vindfang, toalettrom, gang, bad, to soverom, trapperom til underetasje, kjøkken og to stuer.				Balkong.
SUM	196			196	16
Total bruksareal: 196 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldig sted målt til følgende:

Underetasje: Stue: 2,32 meter. Garasje: 2,20 meter.

1.etasje: Stue: 2,43 meter. Soverom 1: 2,46 meter. Bad. 2,43 meter.

Dukkestue og frittstående redskapsbod er utifra en skjønnsmessig virdering av undertegnede ikke oppmålt eller videre vurdert i denne rapporten.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 3/3-2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning datert 29/9-1966. Det er enkelte endringer i forhold til fremlagte tegninger ved at det er montert to nye vinduer mot syd i 1.etasje (Ett i kjøkken og ett i stue).
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt oversiktskart
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 18/3-2026.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Samsvarserklæring fra rørlegger i forbindelse med nytt røropplegg til kjøkken 1.etg, toalettrom, bad 1.etg, to nye varmtvannsberedere samt utskifting av galvaniserte stålrør til leilighet i underetasje. Fremlagt kvittering fra Glitre ifbm. arbeider for flytting av sikringsskap, datert 13/8-2025 Fremlagt faktura vedrørende el-arbeider i boligen, datert 9/10-2025, 31/10-2025, 30/9-2025 og 15/12-2025 og 23/3-2026 Fremlagt faktura fra Glitre vedrørende arbeider ifbm. flytting av sikringsskap, datert 22/2-2025. Fremlagt faktura vedrørende montering av to nye varmtvannsberedere, datert 10/10-2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Følgende dokumentasjon over arbeider utført på våtrom (Bad 1.etasje) er fremlagt: Sjekkliste for utføremde håndverkere og beskrivelse av våtrommets oppbygging med enkelte bilder.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæringer datert 29/1-2018, 16/5-2025, 12/12-2025, 15/12-2025 og 20/3-2026 For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad. Underetasje.

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv. Veggoverflater med fliser og våtromstapet. Panelbord i himling. Vegghengt servant med armatur. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert elektrisk stråleovn.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Grunnet fast slukrist er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sluk er ikke lett tilgjengelig for rengjøring på grunn av fast slukrist. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.




Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Helhetsvurdering - Sluk

Våtrom - Bad. 1.etasje.

Baderom oppgradert i år 2025 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speiskap med overlys. Dusjhjørne med nedsenket gulv og dører i glass. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning i dør.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
- Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 16 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
-  TGIU Ventilasjon
- Effekten til avtrekksviften på våtrommet ble ikke funksjonstestet, siden systemet er sensorstyrt og ikke lot seg aktivere manuelt under befaringen. Konsekvens er at funksjonen er ukjent og bør undersøkes under bruk av våtrommet.



Lekkasjesikkerhet - Oppkant under terskel.




Avløp (inkl. sluk) - Sluk.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling i vegg.




Kjøkken - 1.etasje.

Sigdal kjøkkeninnredning fra år 2025. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Panelbord i himling med innfelte downlights.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Kjøkken - Underetasje.

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Heldekkende benkebeslag i stål med utslagsvask og kum med armatur. Nisje for frittstående komfyr. Ventilator i overskap. Vannrør av rør i rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Tapetserte og malte veggflater. Malte flater i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
 TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Overflate himling	Himlingsflater har stedvise sprekker i overflaten. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring med tetting mellom vannrør og varerør.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.





Overflate himling - Sprekker i himling.

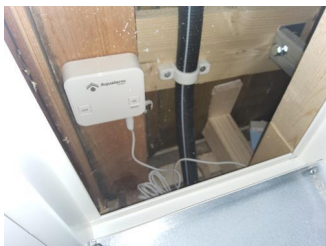


Vannrør - Vannrør uten tetting mellom varerør og vannrør.

Toalettrom - 1.etasje.

Toalettrom opplyses av selger og være oppgradert i år 2025. Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme. Veggflater med panel og tapet. Himlingsflater med panel. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor ved innebygget sistene. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning	
 TGIU	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Sanitærutstyr og innredning - Fuktsensor ved innbygget sistene.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran og vannmåler er plassert på vanninntaksrør i kjellerrom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i kjellerrom. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken 1. etasje og på toalettrom. Fordelerstammer for rør-i-rør system er plassert i himling i kjellerrom. To varmtvannsberedere hver på 200 liter montert i år 2025 plassert i kjellerrom. Varmepumpe i stue 1. etasje fra år 2025.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder - Varmepumper



TG 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

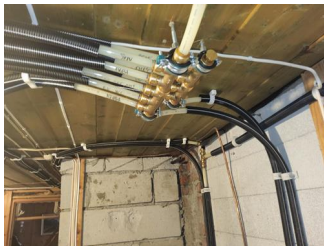
Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Fordelerskap og fordelerstammer

Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert åpent i himling i kjellerrom og ikke i eget fordelerskap. Hensikten med egne lukkede fordelerskap er å forhindre skader på omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje fra anlegget. Konsekvens av det ikke er etablert eget lukket fordelerskap med kontrollert avrenning via eget avløpsrør, er at eventuelt lekkasjevann fra systemet ikke vil kunne ledes kontrollert til sluk men kunne forårsake skader på omkringliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er videre overvåking av forholdet slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak, men opplyses og være avsluttet oppunder tak i baderomsvegg i 1. etasje med bruk av en vakuumventil. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er derfor avhengig av en mekanisk komponent, som tidvis trenger vedlikehold, og kan slutte å fungere. Selv om løsningen tilsynelatende fungerer fint i dag, er løsningen ikke anbefalt, samt at eventuell utskifting vil kunne medføre omfattende arbeider. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold eller andre tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet.



Innvendig stoppekran - Innvendig stoppekran, vannmåler og vannstopper.






Innvendig stakeluke - Innvendig stakeluke.

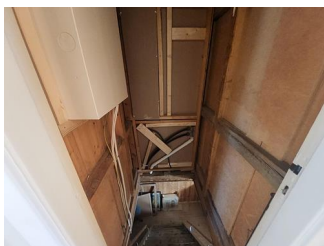


Varmtvannsbereder - Varmtvannsberedere.

Andre rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser. Veggoverflater med panel, malte panelplater og malte flater. Malte flater, plater og panel i himling. Glatte innerdører. Garderobeskap på begge soverom og i gang. Naturlig ventilasjon via vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate vegg	
 TG 1	Annet	Det er gjenstående arbeider med ferigstillelse av veggoverflater i trapperom til underetasje. Forholdet er kun vurdert til og være av kosmetisk karakter uten videre konsekvenser utover dette. Tiltak med ferdigstilling kan utføres dersom behov.
 TG 2	Overflate himling	Himlingsflater har stedvise synlige skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens er at tilstand i konstruksjonen er ukjent, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale som er belagt med parkett bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen i enkelte rom vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Annet - Trapperom til kjeller.

Rom under terreng - Underetasje.


Underetasjen er stedvis innredet og har utlektede vegger og stedvis uinnredet med synlige murflater.


Leilighet og trapperom:

Gulvflater belagt med laminat, gulvbelegg og heltre gulvbord. Veggoverflater med panel og tapetserte og malte flater. Malte flater og panelbord i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon stedvis via ventiler.

Uinnredet kjeller og garasje:

Gulvflater med synlige betongflater. Veggoverflater med synlige murflater. Enkelte delevegger i trekonstruksjon med panel. Himlingsflater med panel og umalte gipsplater. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon stedvis via ventiler. Sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin i kjellerrom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Kontroll i lukkede konstruksjoner

 TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 14,7vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.
--	-----------------------------------	---

Kommentarer gjelder for uinnredet del og garasje:

Det observeres stedvis tegn til riss/sprekker i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det er påvist stedvis tegn til avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Leilighet og trapperom:

Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger i gulvbelegg, samt stedvise riper/hakk i gulvflater i trapperom. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Uinnredet del og garasje:

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riss/sprekke og stedvise tegn til fuktmerker. Konsekvens er risiko for ytterligere utvikling av forholdene. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser slik at eventuelle lokale utbedringer kan iverksettes dersom behov.

Dørbladet på enkelte dører kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Ventilasjonen vurderes stedvis som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

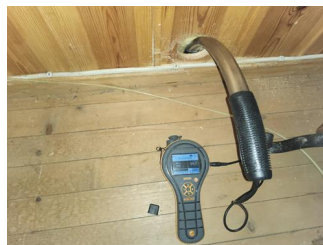
Deler av overflatene i garasje var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. lagrede gjenstander. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst som en konsekvens av dette. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



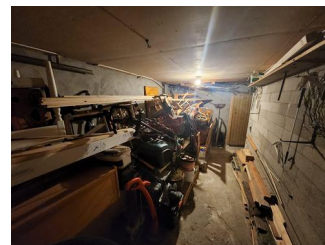
Overflate vegg - Eksempel på riss/sprekker i vegger.



Overflate vegg - Eksempel på fuktmerker på vegg.




Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utfored vegg.



Annet - Eksempel på lagrede gjenstander i garasje.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk

 TG 2

Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)

Misfarging observeres stedvis på undertaksbord, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 13,1 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.

Kontroll av diffusjonssperre





Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperrsjikt når dette viser seg å være nødvendig.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling i undertak ved pipe.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår av type tegelsteinspipe. Murt peis med innsats og parafinbrenner i stue i 1. etasje. Vedovn i stue i underetasje. Dagtank og oljeløfter for tidligere parafinbrenner er plassert på loft.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Skorsteiner inne i boligen
-  TG 1 Skorsteiner inne i boligen Til informasjon så er vurderingen av pipen kun begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
-  TGIU Ildsteder TG IU gjelder tidligere opplegg i forbindelse med parafinbrenner samt selve parafinbrenner: Det er ikke foretatt vurdering av parafinbrenner inkludert tilhørende komponenter. Selger opplyser om at parafinbrenner er koblet ut og tilførselsrør er kuttet og av den grunn ikke lenger er i bruk som en konsekvens av dette. For eventuelle ytterligere undersøkelser av opplegget henvises det til fagkyndig person.
- Til informasjon så ble det ikke observert synlige tegn til skader på de øvrige ildstedene.
-  HMS Fremlagt tilsynsrapport Det foreligger tilsynsrapport fra feiervesenet som er nyere enn fem år og uten merknader som indikerer svekket funksjon eller tilstand. Det vurderes også at det ikke er gjort endringer i bruk, installasjoner eller pipe siden tilsynet. Tilstanden for ildsted og skorstein bygger utelukkende på konklusjonen i rapporten, og det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser utover kontroll av denne.



Ildsteder - Ildsted underetasje.





Ildsteder - Ildsted med peis og parafinbrenner i 1.etasje.



Ildsteder - Dagtank/oljeløfter i forbindelse med tidligere opplegg for parafinbrenner plassert på loft.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.


 TG 2	Tilstand	Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler rekkverk på begge sider. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter mellom trinn. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Rekkverk og håndløper -
Innvendig trapp.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var stedvis møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

 TG 2	Underetasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På disse målingene er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise målbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	1.etasje	På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise målbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Inngang til krypkjeller via luke i gulv i garasje. Stein og jordmasser i grunn. Grunnmur av betong med sparestein. Grunnmur av betong. Overliggende etasjeskillere av betong. Synlige rør. Naturlig ventilasjon via ventiler. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det registreres stevise fuktmerker på grunnmur og i himling, noe som tyder på fuktgjennomslag i grunnmur og høy luftfuktighet i krypkjelleren. Konsekvens er fare for etablering av muggsopp samt forringelse av overflater. Tiltak med montering av krypgrunnsavfukter kan være ett godt alternativ for og refusere fuktnivå i krypkjelleren på .

Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterede skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse med dampsperre tykkelse 0,20 mm.

Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterede skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Oppsummert


Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.



Helhetsvurdering - Krypkjeller.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p> <p>Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.</p> <p>Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.</p> <p>Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekrefte om gnagersikringen er utført på korrekt måte.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>





Vinduer og ytterdører

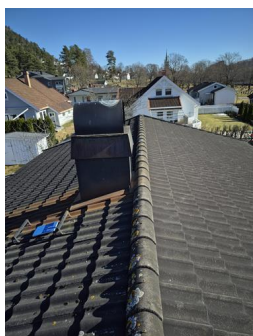
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre med to-lags glass av ukjent alder. Ytterdør i underetasje med karm/ramme av tre og glass felt i to-lags glass med påstemplet produksjonsår 2010. Ytterdør i 1. etasje med karm/ramme av tre og glass felt i to-lags glass med påstemplet produksjonsår 2010. Vinduer med karm/ramme av tre i to-lags glass fra byggeår, 2009, 2017, 1996 (i ramme fra byggeår), 2005 (i ramme fra byggeår), stedvis av ukjent alder og med tre-lags glass fra år 2023. Garasjeport i tre av type vippeport.

 TG 2	Vinduer og omramming	<p>Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer, men kun for de vinduer av eldre årgang.</p>
	Ytterdører og omramming	<p>Ytterdør i 1. etasje: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbildet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.</p> <p>Balkongdør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Konsekvens er at døren har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.</p>

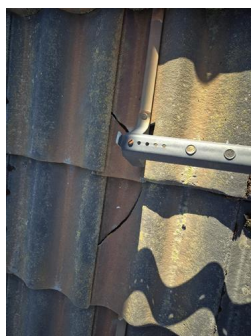
Yttertak

Yttertak i tre av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall. Undertak fra ukjent årstall, av asfaltpapp. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall. Tak over balkong i tre med pulttaksform tekket med asfaltpapp av ukjent alder.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Takrenner og utvendige nedløp - Skorsteiner (over tak)
 TG 1	Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra stigertrinn som ligger på taket, med den begrensning dette innebærer. Det ble i tillegg skjøvet på en takstein for og se undertaket.
 TG 2	Tekking (med tilhørende beslag) Taktekkingeniser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader (stedvis knekte stein). Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at det registreres enkelte knekte takstein. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet for tekkingen. Foreslått tiltak er lokal reparasjon/utskiftning.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende Vindskier viser stedvis begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Snøfangere Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.
 TGIU	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke overgangen mellom undertak og yttervegg seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.



Tekking (med tilhørende beslag) - Takteking.






Tekking (med tilhørende beslag) - Eksempel på knekt takstein.



Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Undertaktekking.



Balkonger

Utgang fra stue til sydenst delvis delvis overbygget balkong på 16 m², hvorav ca. 8 m² er overbygget. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av tre. Rekkverkhøyde er målt til 0,86 meter. Gulvoverflater er belagt med fliser. Takoverbygg på deler av balkongen oppført i trekonstruksjon med takteking av asfaltapp av ukjent alder. Trapp ned til terreng.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongens rekkverk og levindu mot øst viser tegn til slitasje, elde og stedvise fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Informasjon: Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes til kun og være av kosmetisk karakter uten videre konsekvenser. Tiltak kan iverksettes dersom ønskelig.
 HMS	Rekkverkhøyde og lysåpninger	Rekkverkhøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp - Ved balkong.

Utvendig trapp i betong.



 TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
 HMS	Rekkverkhøyde og lysåpninger	Rekkverkhøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Det er i tillegg registrert stor trinnhøyde fra trappen og til terreng. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Utvendig trapp - Trapp ved balkong.

Utvendig trapp - Trapp i terreng mot vest.

Utvendig trapp i betong.



-  TG 2 Utvendig trapp Trappen viser tegn til slitasje og elde, med stedvise skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:
Trappen mangler fullverdig rekkverk/håndløpere på begge sider, noe som kan føre til fare for liv og helse.



Utvendig trapp - Trapp i terreng mot vest.

Utvendig trapp - Ved inngangsparti 1.etasje.

Utvendig trapp i betong.

-  TG 3 Utvendig trapp Tydelige skjevheter observeres på trappens konstruksjoner, og forholdet vurderes å tyde på setningsskader. Konsekvens er at slike skader kan oppstå som følge av flere forhold, for eksempel endringer eller bevegelser i grunnforhold, og/eller svakheter i konstruksjoner og fundamenter. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, omfang, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting av trappen. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:
Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som kan føre til fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Utvendig trapp - Trapp ved inngangsparti 1.etasje.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjon uten at eksakt type er kjent. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.



TG 2

Grunnmur og fundament

Det registreres enkelte moderate tegn til riss i grunnmurens overflate og stedvis avflassing av overflatebehandling. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering

Dreneringen er vurdert til og være fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Skrånende tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Oppsummert

Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.



Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Utvendige vann- og avløpsledninger fra bolig og til septikkum opplyses og være skiftet i år 2005, mens vann og avløpsledninger fra septikkum og til kommunale ledninger er av ukjent alder.

Det opplyses om at boligen er tilkoblet en septiktank/slamavskiller.

Nedgravd oljetank av ukjent alder (Selger opplyser at det er en glassfibertank).

 TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger fra septikkum og til kommunal ledning ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger fra septikkum og til kommunal ledning ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Septiktank og tett avløpstank	Boligen har en septikkum/slamavskiller, men det foreligger ingen relevant dokumentasjon på denne. Konsekvens er at tankens/kummens alder, funksjon, materiale og tilstand er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 TG 3	Oljetank	Boligen har en oljetank, men det foreligger ingen dokumentasjon eller kontrollrapporter. Konsekvens er at tankens alder, funksjon, materiale og tilstand derfor er ukjent. Siden disse forholdene ikke er kjent, kan det heller ikke fastslås hvilke krav og eventuelle saneringstiltak som gjelder for tanken. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for tanken og det tilhørende systemet. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun for en utvidet undersøkelse av tanken utført av fagkyndig person. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Oljetank - Rør til nedgravd oljetank.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke bebodd boligen, men overtok den som arv fra sin mor 23/1-2026. Det har ikke vært tilsyn i perioden eier har eid boligen, og eier kjenner ikke til om det eventuelt har vært gjennomført tilsyn av boligens el-anlegg på et tidligere tidspunkt.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Anlegget er installert ved byggeår.
El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i år 2025.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Ett sikringsskap plassert i trapperom i underetasje og ett sikringsskap er plassert i gang i 1.etasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberedere er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder kjøkken og soverom 1 har byttet plass samt montering av to nye vinduer i 1.etasje (ett i stue og ett i kjøkken). Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brann sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Kjøkken underetasje:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monterings tidspunktet til relevante el-installasjoner.

Kjøkken 1.etasje:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brann sakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport 30/1-2014.. Måleresultatet er under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport 30/1-2014. Måleresultatet er under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei. (Kilde: Eiendomsverdi).

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Ja. (Kilde: Eiendomsverdi).

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 94780638

Egenerklæring

Wulfsbergsvei 11, 3055 KROKSTADELVA

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Wulfsbergsvei 11

Postadresse

Wulfsbergsvei 11

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg har arvet boligen etter min mor som døde 13. desember 2025. Jeg er eneste arving.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 41913765

Informasjon om selger

Selger

Bakkane, Berit Kristin Haugen

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet er totalrenovert. Muring, membran og flislegging er utført av Henkimur AS, Rørleggerarbeid av Krokstad Rør AS og elektrikerarbeid med varmekabler og øvrig elektrisk av Irby Elektro AS

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Henkimur AS, Krokstad rør AS og Irby Elektro AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn to nye vinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flis & Bad AS

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye sikringsskap i hovedetasje og til sokkelleilighet, alt nytt elektrisk til bad og kjøkken, nye ledninger og stikkontakter i soverom og stuer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Irby Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle rør til og i bad og kjøkken i 1. etg er byttet, innvendig avløpsrør fra hovedetasje (1. etg) er byttet samt rør til kjøkken i sokkelleilighet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Krokstad Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Etter hva jeg kjenner til er det en glassfibertank som er tømt.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordisk varme

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

30.01.2014

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Huset har krypkjeller.
Eiendommen har to små uthus.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 47132092

Egenerklærings skjema

Name

Date

Berit Kristin Haugen Bakkane

2026-03-03

Identification



Berit Kristin Haugen Bakkane



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Berit Kristin Haugen Bakkane	03/03-2026 16:03:14	BankID OIDC High
------------------------------	------------------------	---------------------

Finansierings spørsmål

Wulfsbergsvei 11, 3055 KROKSTADELVA

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Wulfsbergsvei 11

Postadresse

Wulfsbergsvei 11

Enhetsnummer

Informasjon om selger

Selger

Bakkane, Berit Kristin Haugen

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet er totalrenovert. Muring, membran og flislegging er utført av Henkimur AS, Rørleggerarbeid av Krokstad Rør AS og elektrikerarbeid med varmekabler og øvrig elektrisk av Irby Elektro AS

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Henkimur AS, Krokstad rør AS og Irby Elektro AS

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 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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn to nye vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flis & Bad AS

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

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nye sikringsskap i hovedetasje og til sokkelleilighet, alt nytt elektrisk til bad og kjøkken, nye ledninger og stikkontakter i soverom og stuer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Irby Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.1.9 **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**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Alle rør til og i bad og kjøkken i 1. etg er byttet, innvendig avløpsrør fra hovedetasje (1. etg) er byttet samt rør til kjøkken i sokkelleilighet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Krokstad Rør AS

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

Ventilasjon og oppvarming

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn varmpumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordisk varme

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

16.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

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



Adresse

Wulfsbergsvei 11, 3055 KROKSTADELVA

Dato for energimerking

09.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279265

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

193207731

Gårdsnummer

242

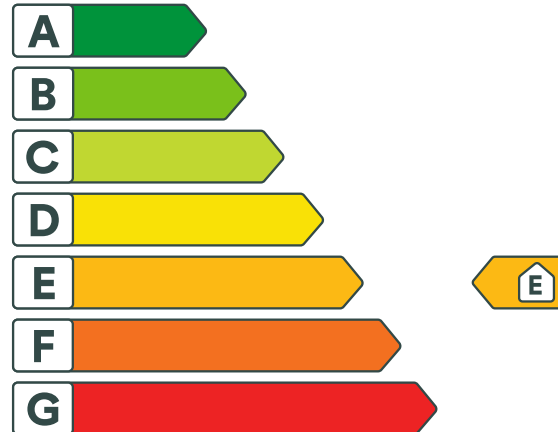
Bruksnummer

80

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

196,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

255,56 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

264,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 729 kWh



Wulfsbergsvei 11, 3055 KROKSTADELVA



Detaljering

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



Wulfsbergsvei 11, 3055 KROKSTADELVA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 14: 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.

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Drammen
kommune

Reguleringsplaner

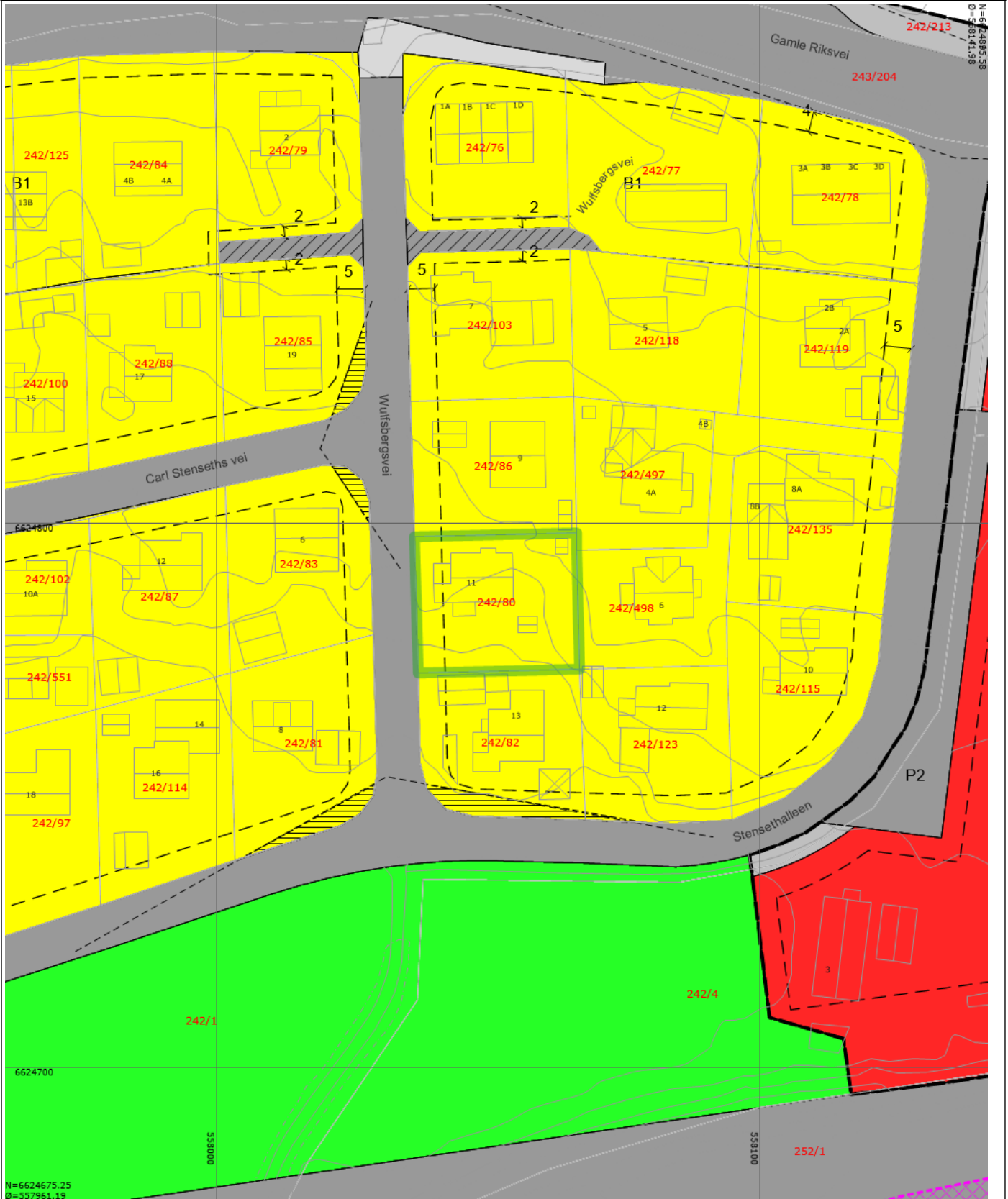
Eiendom: Gnr: 242 Bnr: 80 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Wulfsbergsvei 11
3055 KROKSTADELVA





























Annen info: KR 23, Bruforbindelse Mjøndalen- Kroksta



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 RpOmråde igangsatt
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Frisiktlinje
 Måle- og avstandslinje	 Frisiktzone	 Boligområde
 Offentlig bebyggelse	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Parkeringsplass
 Offentlig friområde	 Felles avkjørsel	



Drammen
kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Wulfsbergsvei 11 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:				



























Målestokk
1:1000

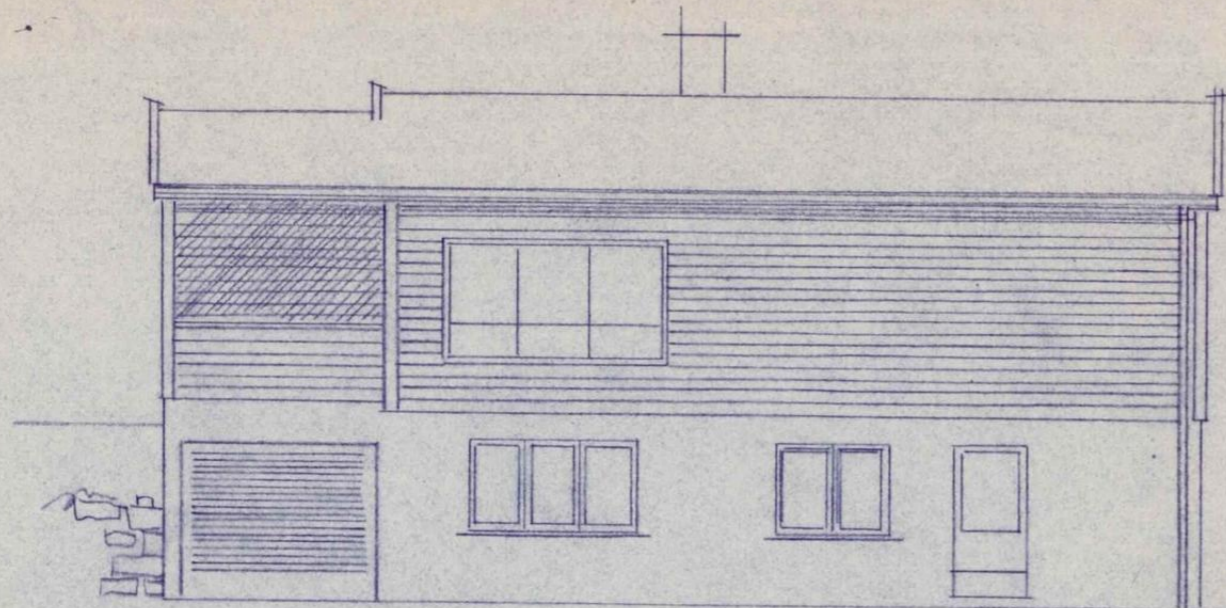


Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Fasadeliv	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Gangfelt avgrensning	 Kjørebane kant	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegbom	 Vegdekke kant
 Vegrekkverk	 Vegskulderkant	 Gjerde
 Loddrett mur	 Skjerm	 Voll
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Kanal og grøft
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Forsenkningskurve
 Høydekurve	 Gravplass	 Bebyggd område
 Annet		

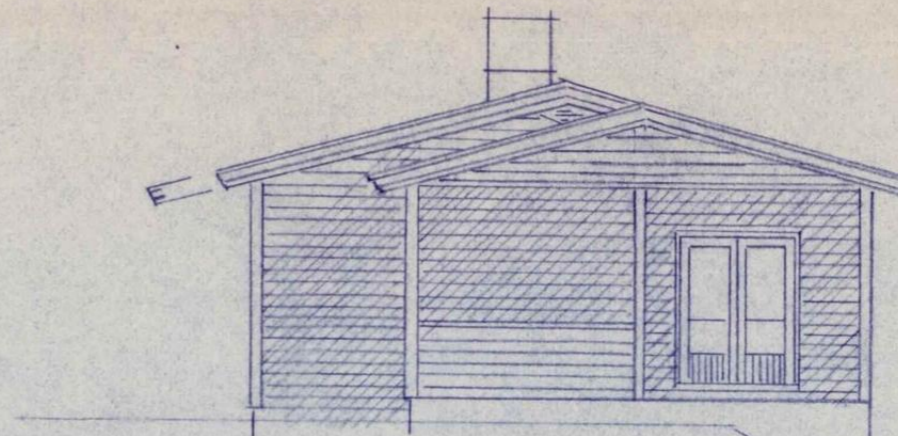
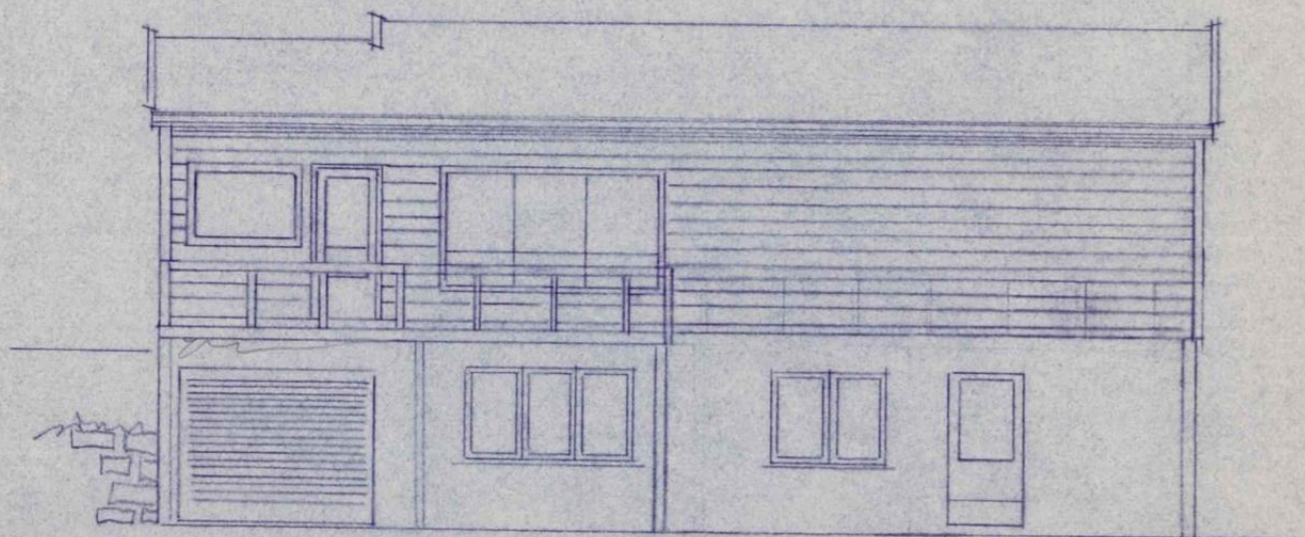
Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Ras- og skredfare	 Flomfare
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Gravplass - Nåværende	 Veg - Nåværende
 Blågrønnstruktur - Nåværende		



SYD

NY FASADE



VEST

Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet

Mottatt: 2014

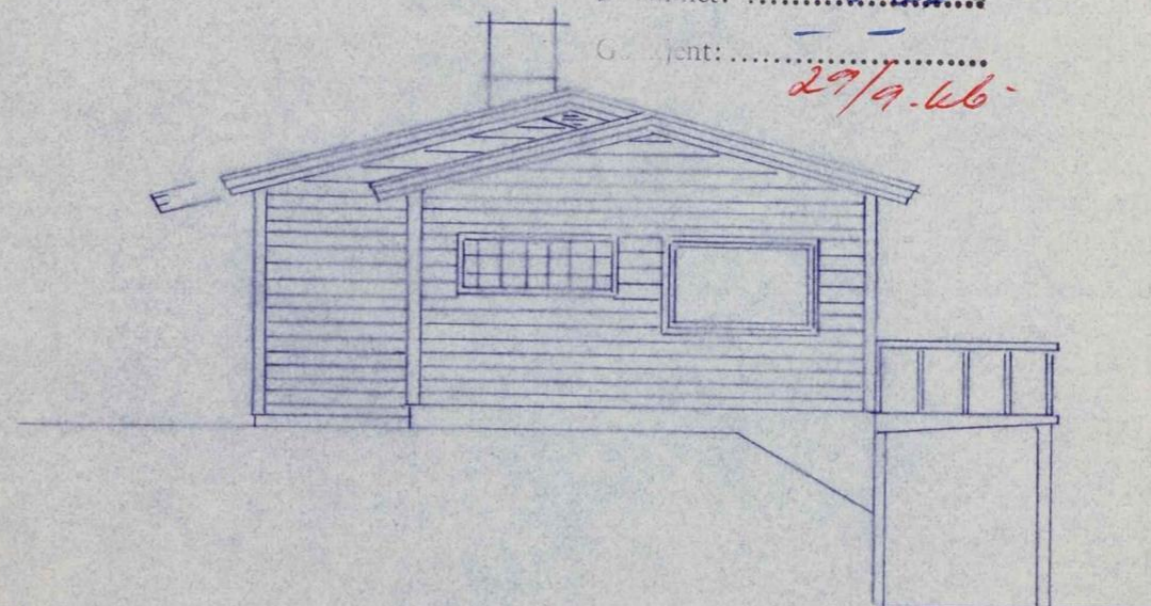
J.nr.:

Sak nr: 209

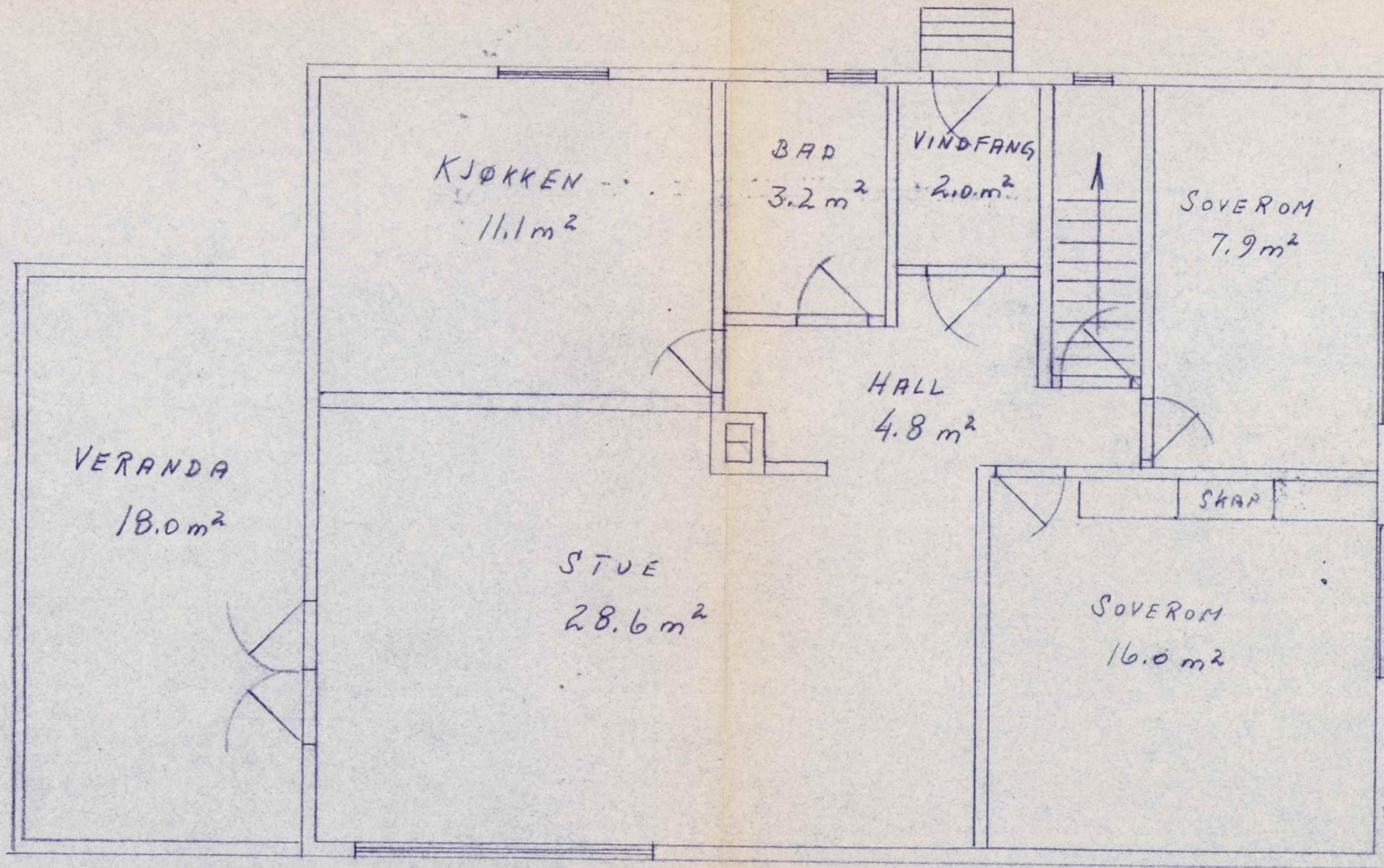
Behandlet: 18/8.66

Gjeldent: - -

29/9.66

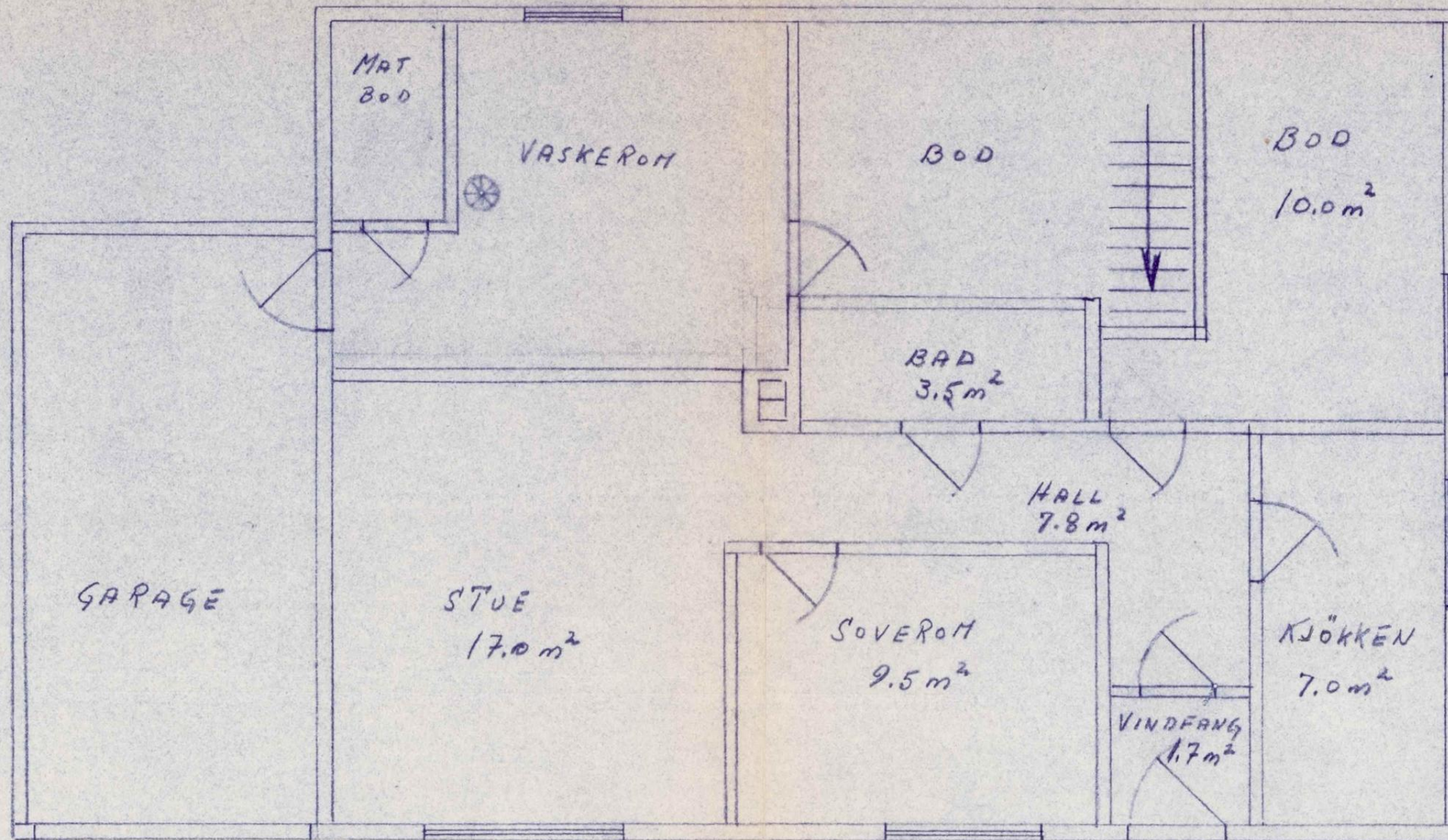


Ant.	Gjenstand	Nr.	Tegn. nr.	Matr.	Mod. nr.	An m.
	Avd.	Form. nr.		Ant. stk. i form.		
Bestiller:	ENEBO LIG M/HYBEL			Målestokk	Tegn.	
	PÅ STENSETH			1:100	Trac.	
Ordre:	HARALD BAKKANE			Erstatning for:		
	A/S DEN NORSKE KALOSJE- & GUMMIVAREFABRIK			Erstattet av:		
	A/S Mjøndalen					
	GUMMIVAREFABRIK					



VILLA TANGEN. STENSETH

Ant.	Gjenstand	Nr.	Tegn. nr.	Matr.	Mod. nr.	Anm.
	Avd.		Form. nr.			Ant. stk. i form.
Bestiller:	PLAN 1. ETJ.		Målestokk		Tegn.	1/B
			1:50		Trac.	
					Kfr.	
Ordre:	A/S DEN NORSKE KALOSJE- & GUMMIVAREFABRIK					Erstatning for:
	A/S Høndalen GUMMIVAREFABRIK					Erstattet av:



VILLA TANGEN, STENSETH

Ant.	Gjenstand	Nr.	Tegn. nr.	Matr.	Mod. nr.	An m.	
	Avd.	Form. nr.			Ant. stk. i form.		
Bestiller:	PLAN KJELLER				Målestokk	1/3.	
					Tegn.		
					Trac.		
Ordre:	A/S DEN NORSKE KALOSJE- & GUMMIVAREFABRIK A/S Mjøndalen GUMMIVAREFABRIK				Kfr.		
					Erstatning for:		
					Erstattet av:		

Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet

Møttatt: 17.11.47.

Jær: 3889/59.

Sak nr.: 277.

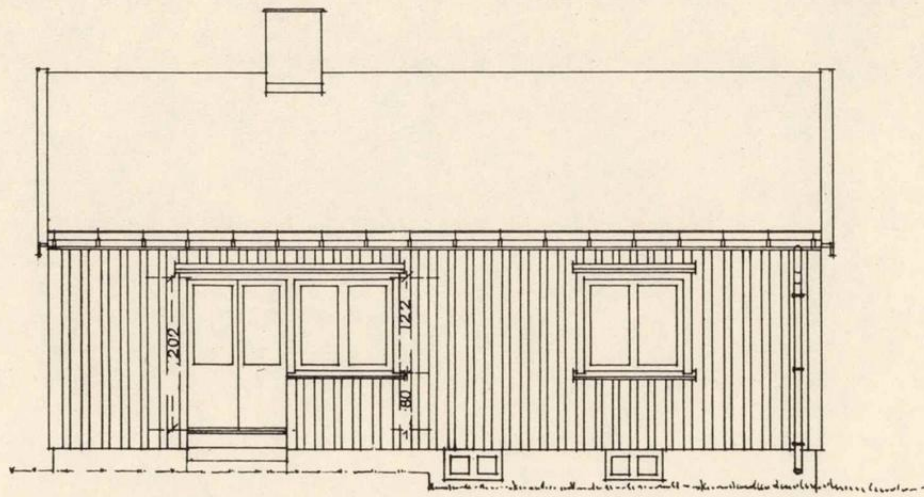
Behandlet: 14/9.59.

Godkjent:
NEDRE EIKER KOMMUNE

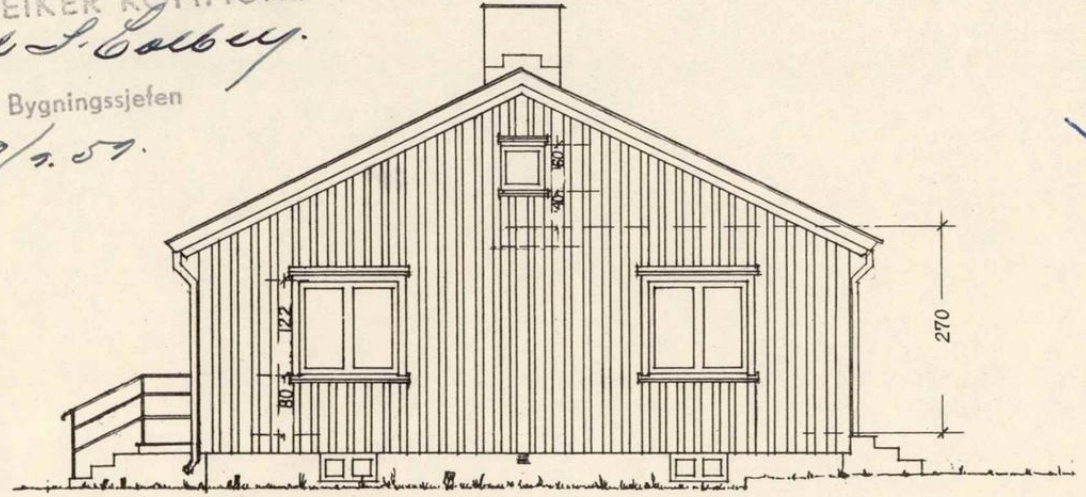
And S. Solberg

for: Bygningssjefen
29/9.59.

Tangen

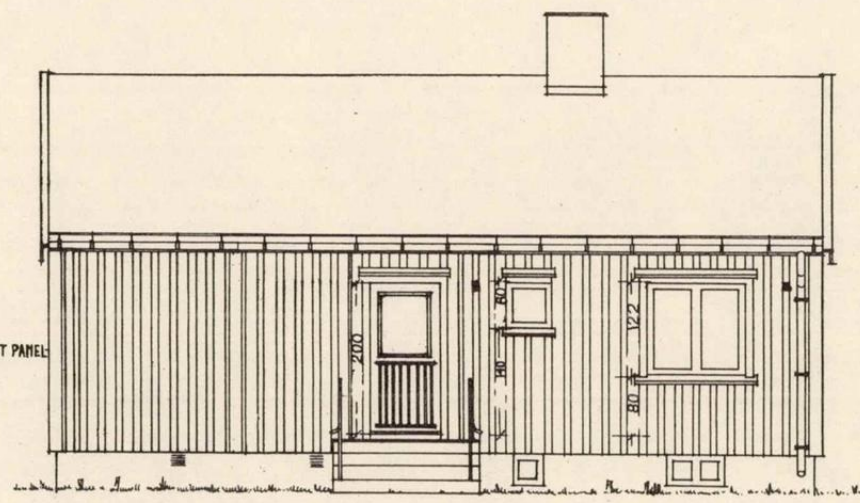


SYDFASADE

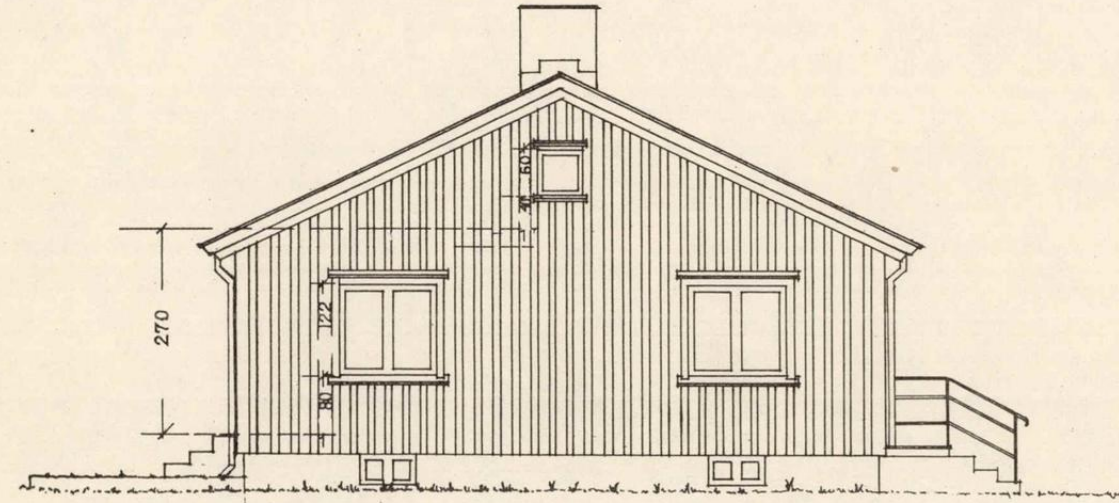


VESTFASADE

Solberg
Bygningssjefen
29/9.59.
H. Bullhaugen
11.11.47.



NORDFASADE



ØSTFASADE

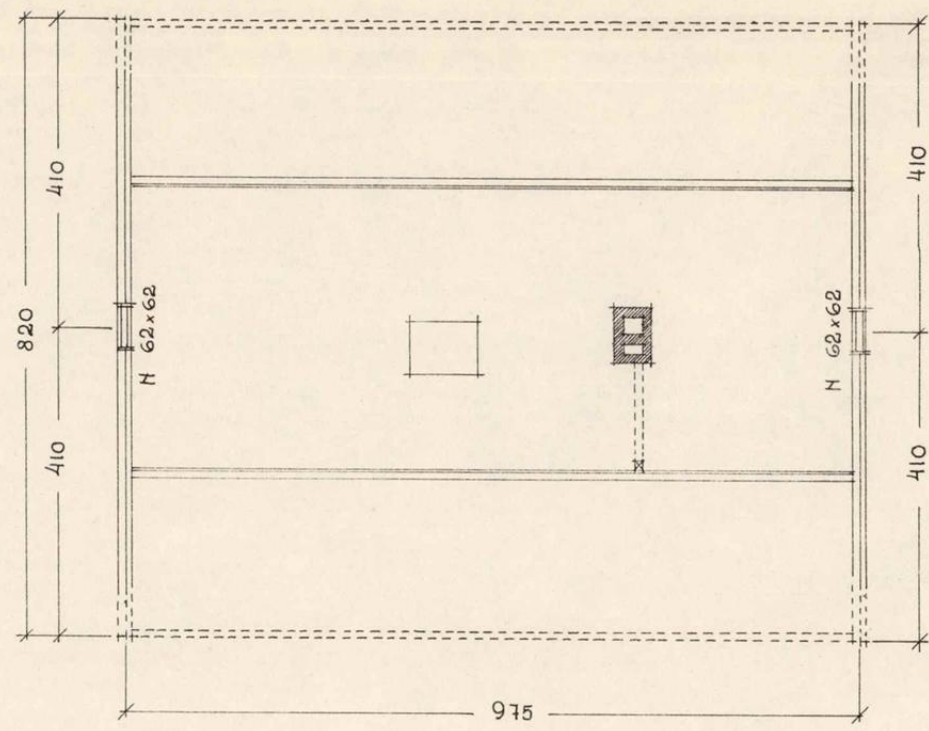
BLAD 2. 104 +
FASADER MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET
OSLO - 12-2-49

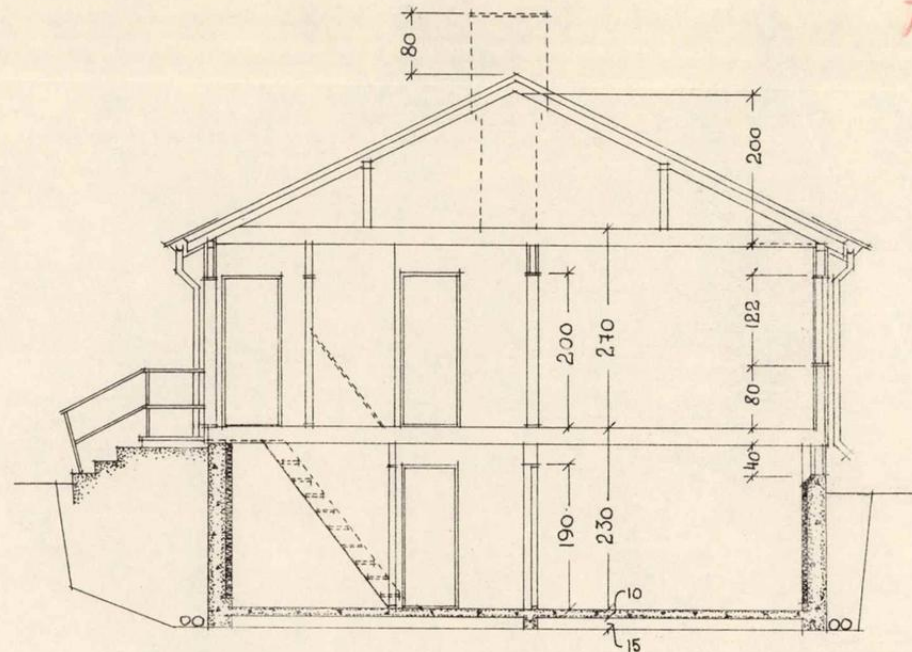
DISTRIKTSARKITEKTEN FOR BUSK
DRAMMEN

49-57

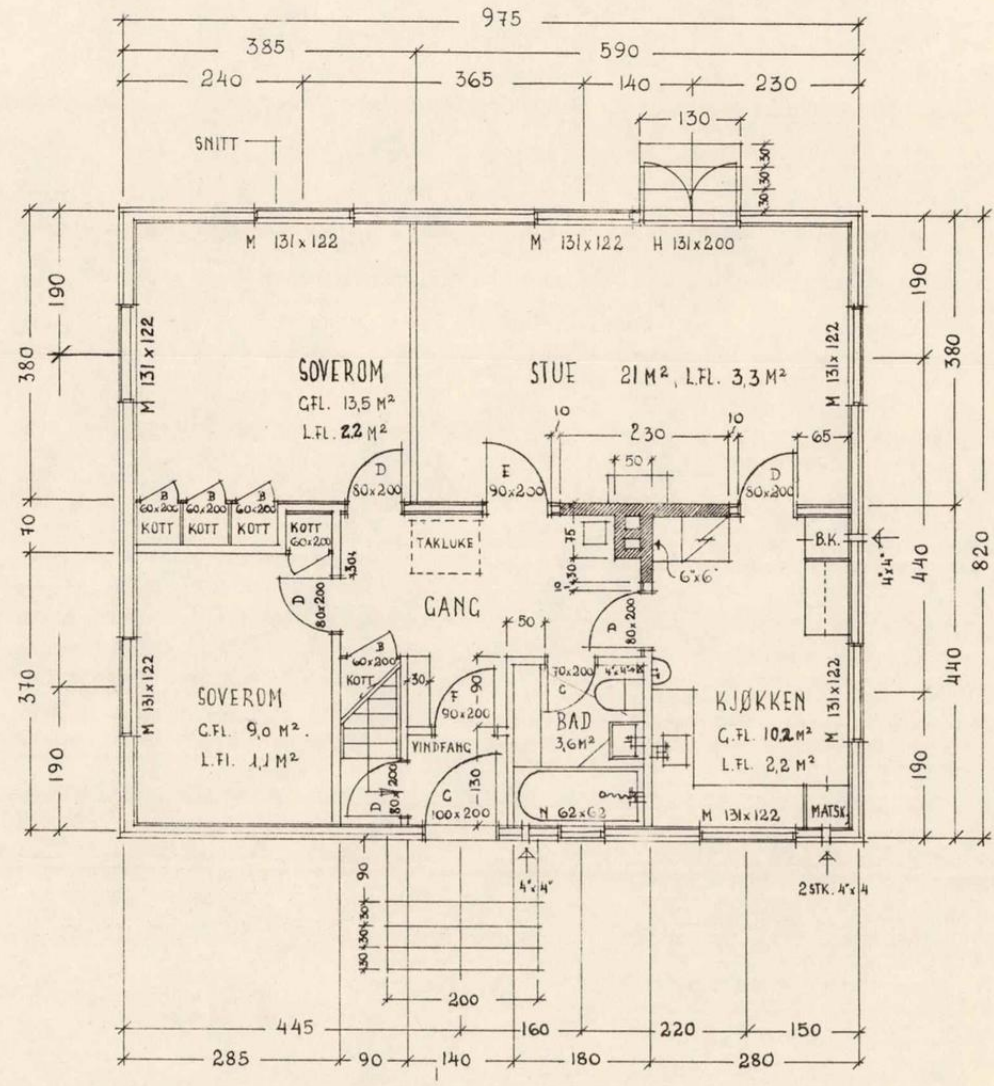
F. Rangen



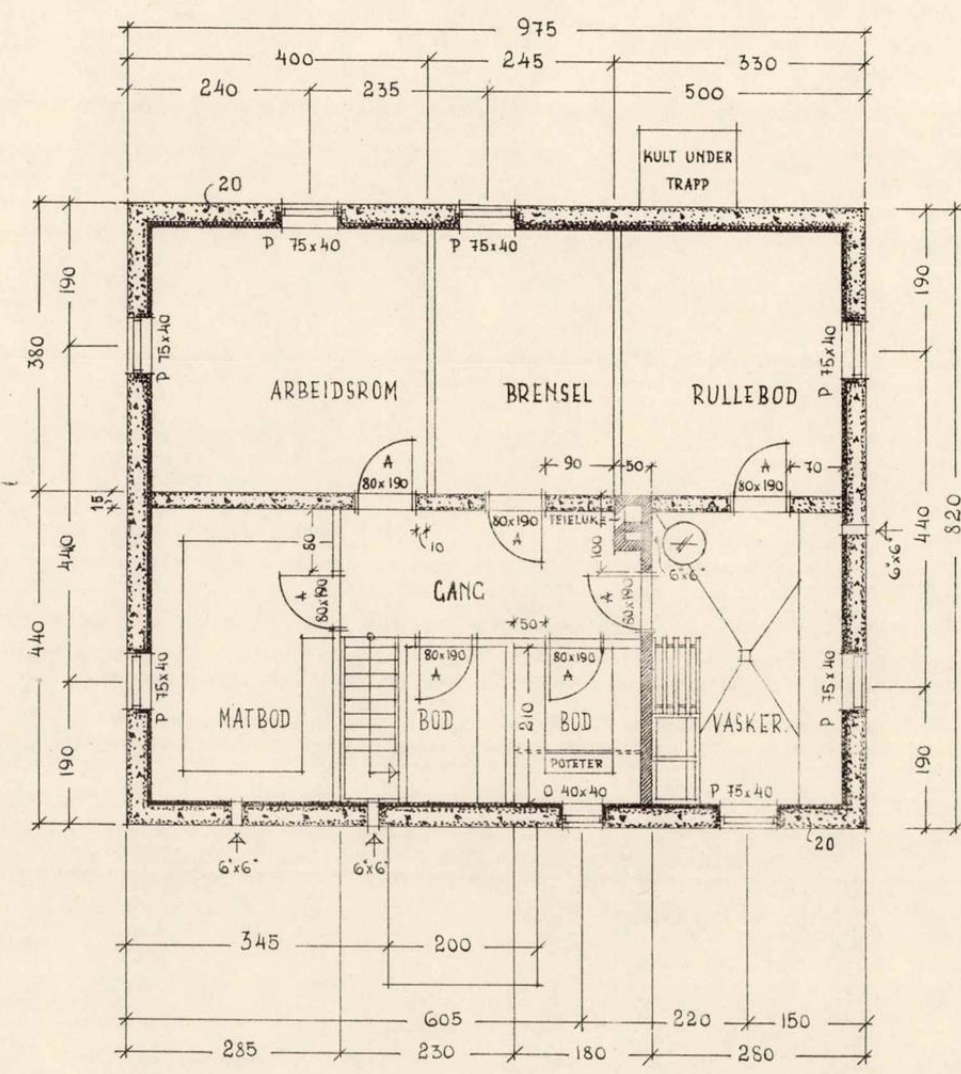
LOFT



SNITT



1. ETASJE



KJELLER

MÅLSETTINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGS-
VERK OG MUR UTEN PUSS. MÅL PÅ VINDUER OG
DØRER GJELDER UTVENDIG KARM. ETASJEHØYDEN
I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GULV. BRYSTNINGSHØYDEN
REGNES FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

80 M² GRUNNFLATE.

BLAD 1. 104 +
PLANER SNITT MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIKKONTORETS ARKITEKTER
REVIDERT VED DISTRIKTSARKITEKTENS
KONTOR I OSLO 5-3-51.

DISTRIKTSARKITEKTEN FOR BUSKFRUD
DRAMMEN

29-19



Drammen kommune

Utskriftsdato: 04.03.2026

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	242	Bruksnr.	80	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Wulfsbergsvei 11, 3055 KROKSTADELVA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Byggetillatesle ble gitt 16.09.1959.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Wulfsbergsvei 11

Nabolaget Prestbråten/Nedre Eiker kirke - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Offentlig transport

Stenseth	2 min	🚶
Linje 51, 51N, 54, 55, 56, 57, 139	0.2 km	
Mjøndalen stasjon	21 min	🚶
Linje R12	1.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min	🚗
Oslo Gardermoen	1 t 19 min	🚗

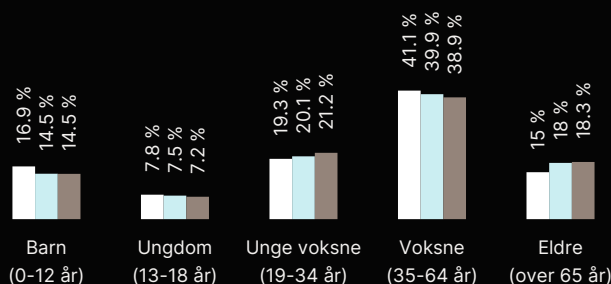
Skoler

Stenseth skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
192 elever, 12 klasser	0.8 km	
Mjøndalen skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
521 elever, 25 klasser	1.7 km	
Krokstad skole (1-7 kl.)	5 min	🚗
502 elever, 24 klasser	2.4 km	
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
360 elever, 19 klasser	1.6 km	
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
253 elever, 18 klasser	3.2 km	
Åssiden videregående skole	9 min	🚗
1020 elever, 68 klasser	5.7 km	
Akademiet Ypsilon vgs	13 min	🚗
200 elever	8.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Mjøndalen	13 min	🚶
Obs Bygg Mjøndalen	14 min	🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prestbråten/Nedre Eiker k...	1 565	611
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stenseth barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
72 barn	1 km	
Møllenhof barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
70 barn	1.1 km	
Solbergmoen sprelloppbarnehage (0-...15 min)	15 min	🚶
93 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Nybruveien	6 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.5 km	
Price	7 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Wulfsbergsvei 11

Nabolaget Prestbråten/Nedre Eiker kirke - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stenseth	2 min	🚶
Linje 51, 51N, 54, 55, 56, 57, 139	0.2 km	
Mjøndalen stasjon	21 min	🚶
Linje R12	1.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min	🚗
Oslo Gardermoen	1 t 19 min	🚗

Skoler

Stenseth skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
192 elever, 12 klasser	0.8 km	
Mjøndalen skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
521 elever, 25 klasser	1.7 km	
Krokstad skole (1-7 kl.)	5 min	🚗
502 elever, 24 klasser	2.4 km	
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
360 elever, 19 klasser	1.6 km	
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
253 elever, 18 klasser	3.2 km	
Åssiden videregående skole	9 min	🚗
1020 elever, 68 klasser	5.7 km	
Akademiet Ypsilon vgs	13 min	🚗
200 elever	8.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Mjøndalen	13 min	🚶
Obs Bygg Mjøndalen	14 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

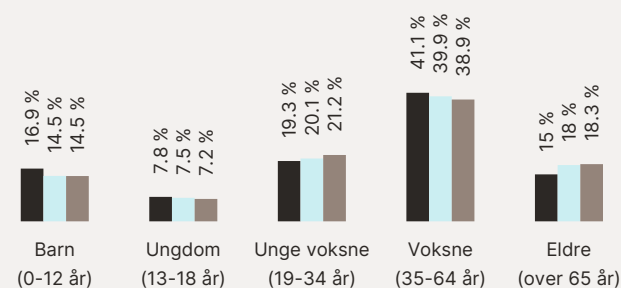


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prestbråten/Nedre Eiker k...	1 565	611
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stenseth barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
72 barn	1 km	
Møllenhof barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
70 barn	1.1 km	
Solbergmoen sprelloppbarnehage (0-...15 min)	7 min	🚶
93 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Nybruveien	6 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.5 km	
Price	7 min	🚶



Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

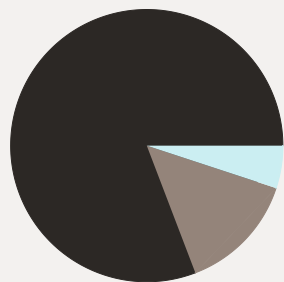
⊕ Stenseth skole 12 min ⚶
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

⊕ Rosendal skole sandvolleyballbane 11 min ⚶
Sandvolleyball 1 km

🏊 Sporty24 Mjøndalen 16 min ⚶

🏊 Family Sports Club Mjøndalen 22 min ⚶

Boligmasse



■ 80% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 14% annet

«Barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

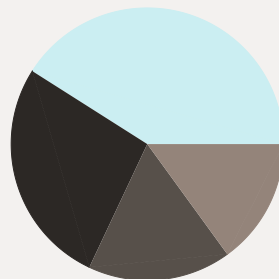


Varer/Tjenester

📍 Buskerud Storsenter 6 min 🚶

📍 Mjøndalen apotek 22 min ⚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Prestbråten/Nedre Eiker kirke
■ Drammen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

