PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

PAPYRUSVEIEN 65

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

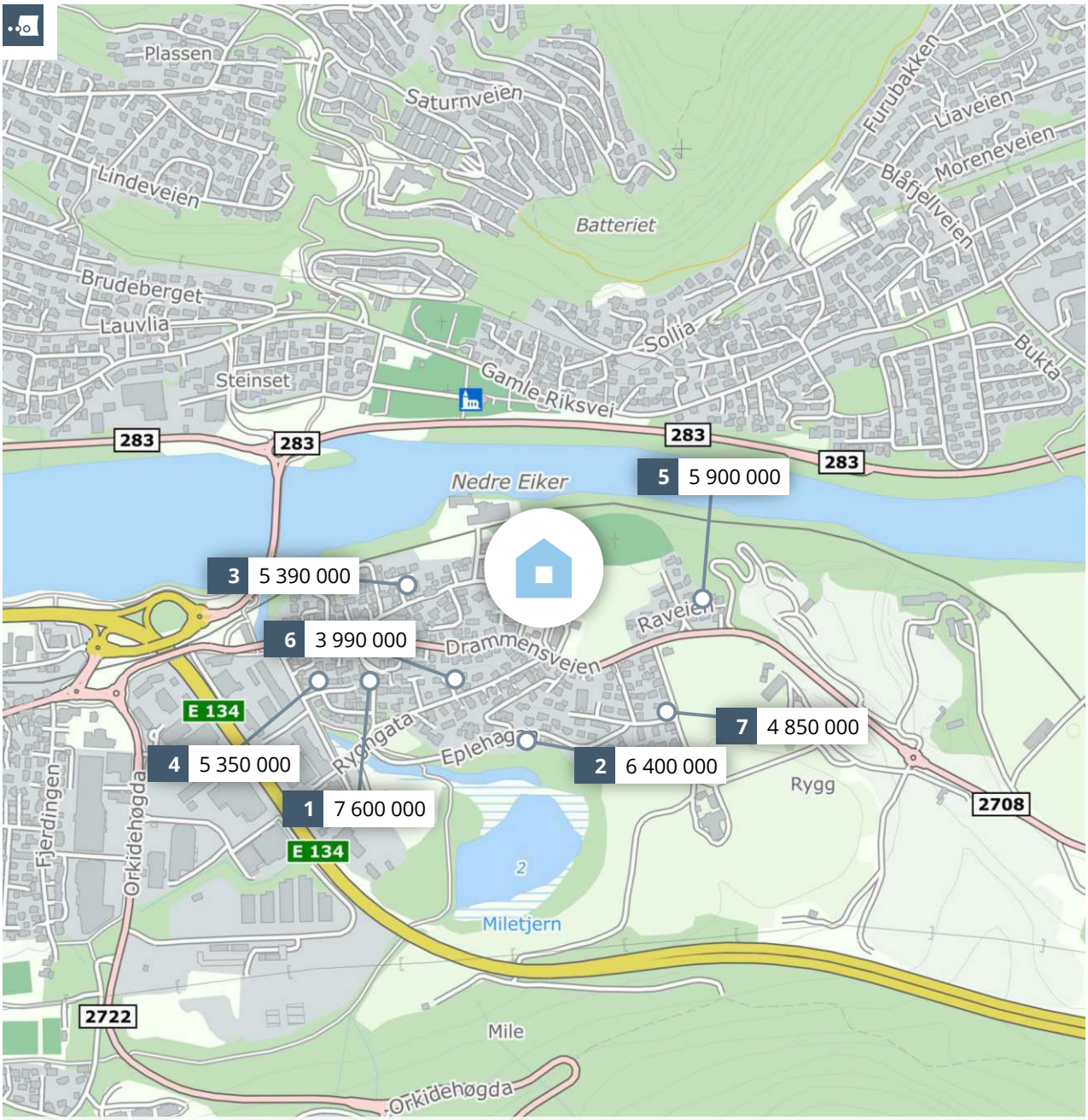
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PAPYRUSVEIEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 04.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus Fevang Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 208 BNR 282 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS MIHLE-RYGH

Verdivurdert til

5 490 000

-	5 490 000	45 372
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	5 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt						527 m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Drammensveien 90	157 m²	2024	453 m²	4 sov	28.08.2024	7 690 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**48 408**
2	Eplehagan 8	171 m²	2004	910 m²	4 sov	08.04.2025	5 890 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**37 427**
3	Papyrusveien 15	121 m²	2013	500 m²	3 sov	04.04.2023	5 390 000	**5 390 000**	0	5 390 000	**44 545**
4	Osbergveien 3	162 m²	1987	726 m²	3 sov	30.04.2025	5 390 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**33 025**
5	Raveien 6	297 m²	1952	1 366 m²	4 sov	02.09.2025	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**19 865**
6	Ryghgata 51	131 m²	1955	477 m²	2 sov	12.01.2026	4 050 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**30 458**
7	Kristoffer Ryghs vei 14	201 m²	1969	639 m²	3 sov	10.12.2025	4 990 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**24 129**

Velkommen til denne moderne og innbydende eneboligen med flott utsikt og barnevennlig beliggenhet på Rygh i Mjøndalen. Eiendommen ligger i et rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk, med trygg og fin hage som gir gode lekemuligheter for barna. Det er parkering i carport med elbillader, samt på egen gårdsplass.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to etasjer. I andre etasje finner man boligens sosiale sone med stue og kjøkken i åpen løsning, samt bod/vaskerom. Etasjen har god takhøyde og store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 30 kvm med flotte solforhold og fin utsikt.

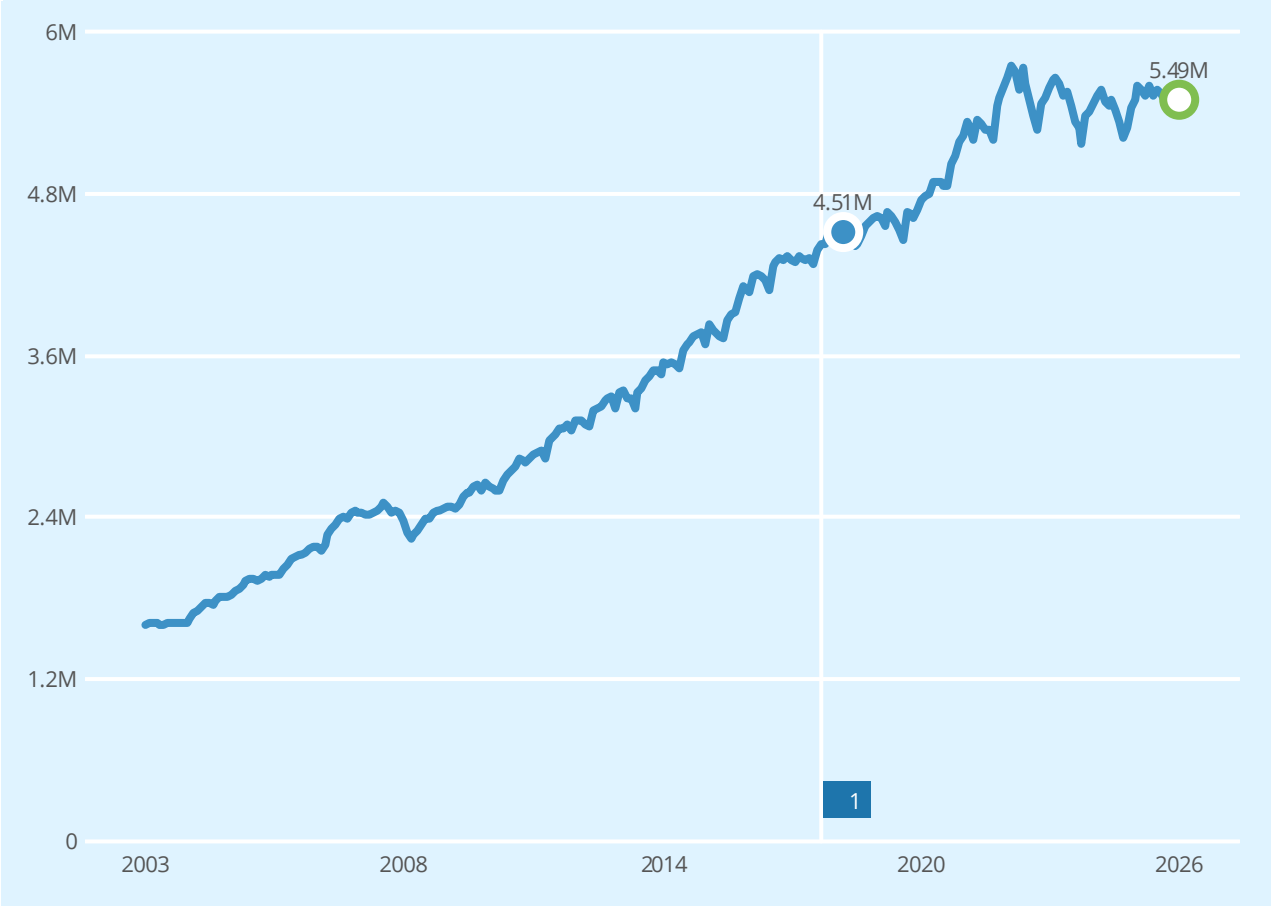
I første etasje er det tre romslige soverom, entré/hall og et delikat flislagt bad. Boligen har balansert ventilasjon, varmekabler i entré, bad og bod/vaskerom, samt en koselig peis i stuen som gir både varme og hygge.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2018		10.08.2018	-	4 515 000	-	4 515 000

Eneboliger til salgs i MIHLE-RYGH grunnkrets nå

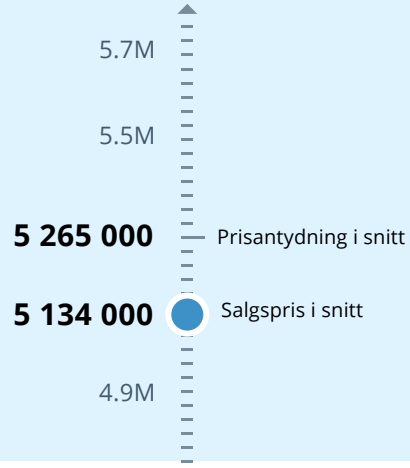
2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Eneboliger solgt i MIHLE-RYGH grunnkrets siste 12 mnd

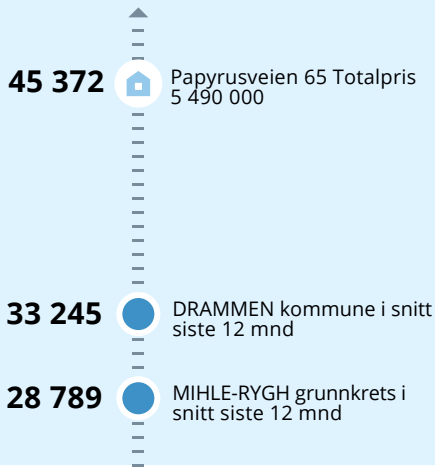
13
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
104
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN

Gnr: 208
Bnr: 282
Snr: 0
Anr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2018

BRA: 126 m²

BRA-i: 121 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	18	1	0	1

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.01.2026

Rapportdato
22.01.2026

Hjemmelshavere

Navn
Britt Helene Gunneng

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Gjermund Weum

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

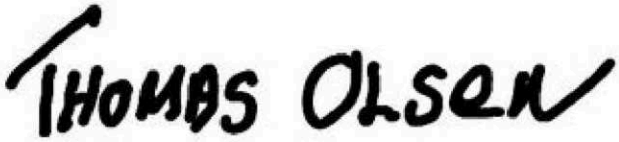


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

BmTakst har sentral godkjenning innen:

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

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

Egne premisser

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

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

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

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	61	61	0	0	30
1. etasje	65	60	5	0	0
Totalt m2	**126**	**121**	**5**	**0**	**30**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
2. etasje	60	0	60
1. etasje	60	5	65
Totalt m2	**120**	**5**	**125**

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Stue/kjøkken
- Wc

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre/Hall
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bad

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Utvendig bod

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.
BRA-E= Utvendig bod

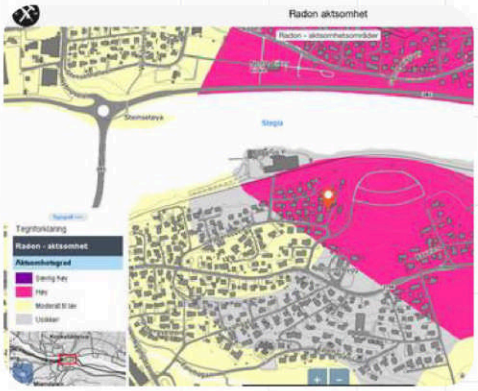
Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Balansert ventilasjon.

6. Hovedrapport

6.1 Radon



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

Radonaktsomhet **Ikke satt**

Eiendommen ligger i et område markert med høy, aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Boligen er oppført i 2018 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Gulv på grunn**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av leirholdige masser**
Grunnforhold av sand/leire.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av sand/leire.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser.

6.3 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare Ikke satt

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

6.4 Drenering

Oppsummering av drenering TG-1

Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Drenering ikke relevant.
Bygget er oppført på drenerende masser.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**
Det er etablert en terrasse på 30m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er det krav til rekkverk?	**Ja**
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Ja**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på 30m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Terrassen er tekket. Tettesjikt er kun kontrollert mot alder.
Det er montert rekkverk av tre med 100cm rekkverkshøyde.
Det er ikke registrert tegn til feil/mangler.

6.6 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass fra byggeår 2018.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av vinduer/ytterdører TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2018.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 29år

6.7 Yttervegger



Type fasade	**Liggende kledning**

Beskrivelse

Bygget er oppført med bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ja**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger TG-1

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det registreres bruk av musesperre dog med noe mangelfull utførelse.

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

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å ettergå musesperre med lokale utbedringer.

6.8 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Taket er oppført med saltak-konstruksjon.	
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**

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

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

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

6.9 Taktekking



Oppsummering av taktekking TG-IU

Taket er besiktet fra bakkenivå da det ikke er forsvarlig å inspisere fra tak.
Taket er tekket med betongstein.
Taktekking er nedsnødd og kontrollen er begrenset.
Taket fremstår som tett. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TGIU settes da det ikke er mulig å gjennomføre tilstrekkelig kontroll etter NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å kontrollere taktekking/gjennomføringer når taktekking er snøfri.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.11 Renner og nedløp

Type	**Metall**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det synlige skader på renner/nedløp?	**Nei**

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra opprinnelig byggeår.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 23år

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

1.etg med støpt plate på mark.
Etasjeskille av tre.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

1.etg med støpt plate på mark.
Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
5 mm høydeforskjell over hele 1.etg.
5mm høydeforskjell over hele 2.etg.
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	**Stål**
Stålpipe	

Er det montert ildsted?	**Ja**
-	

Type peis	**Peis**
-	

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

Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

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

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert Januar 2022 uten å påvise avvik.	

Oppsummering av ildsted TG-2

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført med stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det registreres sprekk i innvendig brennplate.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 2022.

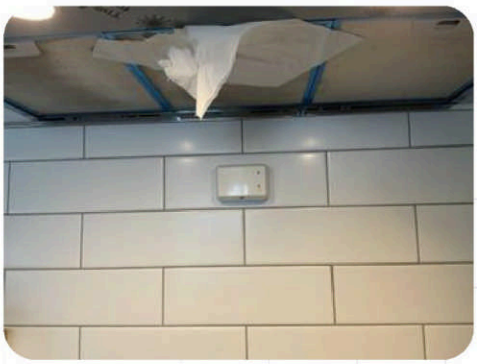
TG2 settes med bakgrunn i påvist sprekk i innvendig brennplate.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Sprekker i innvendige brennplater kan føre til at varme og røyk slipper ut i sjakten, noe som øker risikoen for pipebrann. Det kan også gi redusert trekk og dårligere forbrenning, som igjen kan føre til sotdannelse og økt brannfare.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes utskiftning av innvendig brennplate.

6.14 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Sigdal Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Kjøkkenet er nytt fra 2018.



Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2018 og levert av Sigdal Kjøkken AS.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin og komfyr/platetopp, samt frittstående kjøleskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 22år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

6.15 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.	





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



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



NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling

TREBO AS
Postboks 2336 Strømso

3003 DRAMMEN

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: 2017/4854

Byggested:	Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN	Gnr/Bnr:	8/282
Tiltakshaver:	IG EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 702 Strømso, 3003 DRAMMEN
Delegert nr.	356/18		
Ansvarlig søker:	TREBO AS	Adresse:	Postboks 2336 Strømso, 3003 DRAMMEN
Tiltakets art:	Oppføring av bolig	Bruksareal:	126,1 m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 02.02.2018 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 27.08.2018.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.2. Behandlingsgebyr ferdigattest kr. 2 689,-

Postboks 399, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhusgata 2
Tlf.: 32 23 25 00

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest på bygget.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Det er ikke registrert avvik knyttet til dagslysforhold, og lysforholdene vurderes å tilfredsstille gjeldende krav i teknisk forskrift.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.	

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

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

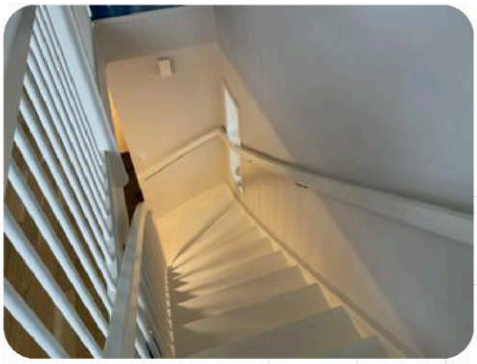
6.16 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Ja**
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom TG-1

Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført innredning m/speil og Geberit innebygget sisterne.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt avtrekk via balansert ventilasjon.
Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

6.17 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Nei**
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Ja**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp	TG-1

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på begge sider og tilfredstiller dagens forskrift (NS3600)
Trappen fremstår i god stand.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

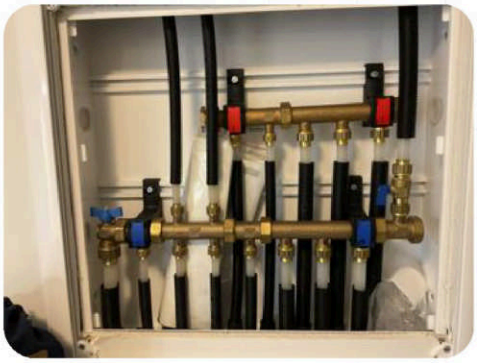
Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2018.
Utvendige avløpsrør er også fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

6.19 Vannledninger

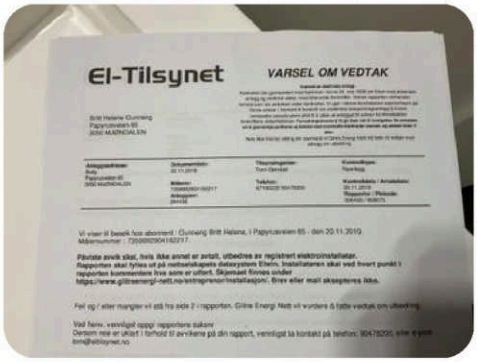


Type anlegg	**Rør i rør system**
JRG Sanipex rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med JRG Sanipex rør i rør system.
Vannrør er fra byggeår og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på toalettrom.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i toalett-rom. Fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til synlige deler av anlegget. Skjult anlegg er kun vurdert mot alder.

6.20 Elektrisk


El-Tilsynet

VARSEL OM VEDTAK



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

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

Oppsummering av elektrisk anlegg **Ikke satt**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Det er klargjort for el-bil lader.
Sikringsskap er plassert i 1.etg.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Det er utført el-kontroll på anlegget av el-tilsynet den 20.11.2019 der avvik ble lukket av Arro Elektro AS.

Tilstandsgrad settes ikke på elektrisk anlegg.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Annet**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2018	
Størrelse	
198L	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Bereder er plassert på toalett-rom.
Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 8år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 12år.

6.22 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år

6.23 Våtrom

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

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

Rommet er fra opprinnelig byggeår 2018.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.24 Overflater

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

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 10mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 7mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

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

6.25 Membran/tettesjikt



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

6.26 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

6.27 Ventilasjon



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

6.28 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

6.29 Overflater

Gulv, vegg og tak

1.etg:
Gulv: Flis på bad og i entre. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

2.etg:
Gulv: Flis på wc. Øvrige rom parkett.
Vegg: Malt gips alle rom.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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

6.30 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler i entre.
- Varmekabler på bad.
- Varmekabler på wc
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.31 Støy

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

7. Rapportsammendrag

Takkonstruksjon

TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå da det ikke er forsvarlig å inspisere fra tak.
Taket er tekket med betongstein.
Taktekking er nedsnødd og kontrollen er begrenset.
Taket fremstår som tett. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TGIU settes da det ikke er mulig å gjennomføre tilstrekkelig kontroll etter NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å kontrollere taktekking/gjennomføringer når taktekking er snøfri.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført med stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det registreres sprekk i innvendig brennplate.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 2022.

TG2 settes med bakgrunn i påvist sprekk i innvendig brennplate.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Sprekker i innvendige brennplater kan føre til at varme og røyk slipper ut i sjakten, noe som øker risikoen for pipebrann. Det kan også gi redusert trekk og dårligere forbrenning, som igjen kan føre til sotdannelse og økt brannfare.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes utskiftning av innvendig brennplate.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Britt Helene Gunneng	Gjermund Weum

Gateadresse
Papyrusveien 65

Poststed	Postnr
MJØNDALEN	3050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalets Bank og Forsikring

Polise/avtalenr.: 1832172

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260020

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hatt el-kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Liten lekkasje ved pipebeslag. Innenfor garanti fra Trebo. Heltekket på nytt og ny pipehatt. Forlenget vegg i carport. Laget oppbevaring i taket i carport og satt opp lys. Lys koblet til av elektriker

Arbeid utført av: Trebo AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260020

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Gunneng	185d09bd3e7c0fb781fdb d99b16c5280609c76ea	21.01.2026 06:24:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjermund Weum	3aeba06cf62aa2806232e f1586d83845d822e3f3	21.01.2026 06:28:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260020

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 208	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Papyrusveien 65				
Referanse: 83260020				
Avtalenummer: 1200895				
Dato: 21.01.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 5,201				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Standard				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.21.01.2026. Faktura for 1. halvår 2026 sendes ut i februar.

Utskriftsdato: 20.01.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
89421	514	22.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	69	22.01.2025
07247869	60	29.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	69	-

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 466,25 kr
Vann	3 289,85 kr
Sum	**8 756,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**2 580,60 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	208	282	0	0

Adresse:	Papyrusveien 65, 3050 Mjøndalen

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	11.01.2022	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	09.08.2023	
Merknader til feiingen:	Stålforing, lite sot	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Ikke utfakturert 2026	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 20.01.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Resultat etter brannforebyggende tiltak

09.08.2023

Til GUNNENG BRITT
HELENE, WEUM
GJERMUND

Gjelder Papyrusveien 65-H0101

Ref. saksnr: 2023/14714

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

Følgende ble registrert

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Anmerkning

1. Anmerkning: Det bemerkes

Dato:	09.08.2023
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Trond-Erik Pettersen
Beskrivelse:	Innen neste feiing i 2027 må det være montert sklisikring for husstige.

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

GUNNENG BRITT HELENE
PAPYRUSVEIEN 65
3050 MJØNDALEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/267 Papyrusveien 65-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.01.2022 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Steffen Gustavsen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

RING 110 VED BRANN OG ULYKKER

WEUM GJERMUND
Papyrusveien 65
3050 MJØNDALEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/267 Papyrusveien 65-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.01.2022 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Steffen Gustavsen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

2017/1149

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
IG Eiendom AS Adresse: Pb 702 Strømsø Postnummer: 3003 Poststed: Drammen Fødselsnr./Org.nr.: 915884881 Ref.nr.:	Nedre Eiker 0625 Postboks C 3051 Mjøndalen Org.nr. 008 410 888 32 Refnr. 1000 Doknr: 1239096 Tinglyst: 07.11.2017 STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
IG Eiendom AS	915884881

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0625	Nedre Eiker	8	282		
0625	Nedre Eiker	8	238		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0625	Nedre Eiker	8	237		
0625	Nedre Eiker	8	238		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenp
Dato: 3/11-2017 Signatur: Hanne L. Vidve

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13/6-17	Bjørn Michalsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gbnr. 8/237 har rett til atkomst over gbnr. 8/238 og gbnr, 8/282 som vist på kart. Atkomsten gjelder for enhver moderne form for bruk av transportmidler.

Gbnr. 8/238 har rett til atkomst over gbnr. 8/282 som vist på kart. Atkomsten gjelder for enhver moderne form for bruk av transportmidler.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

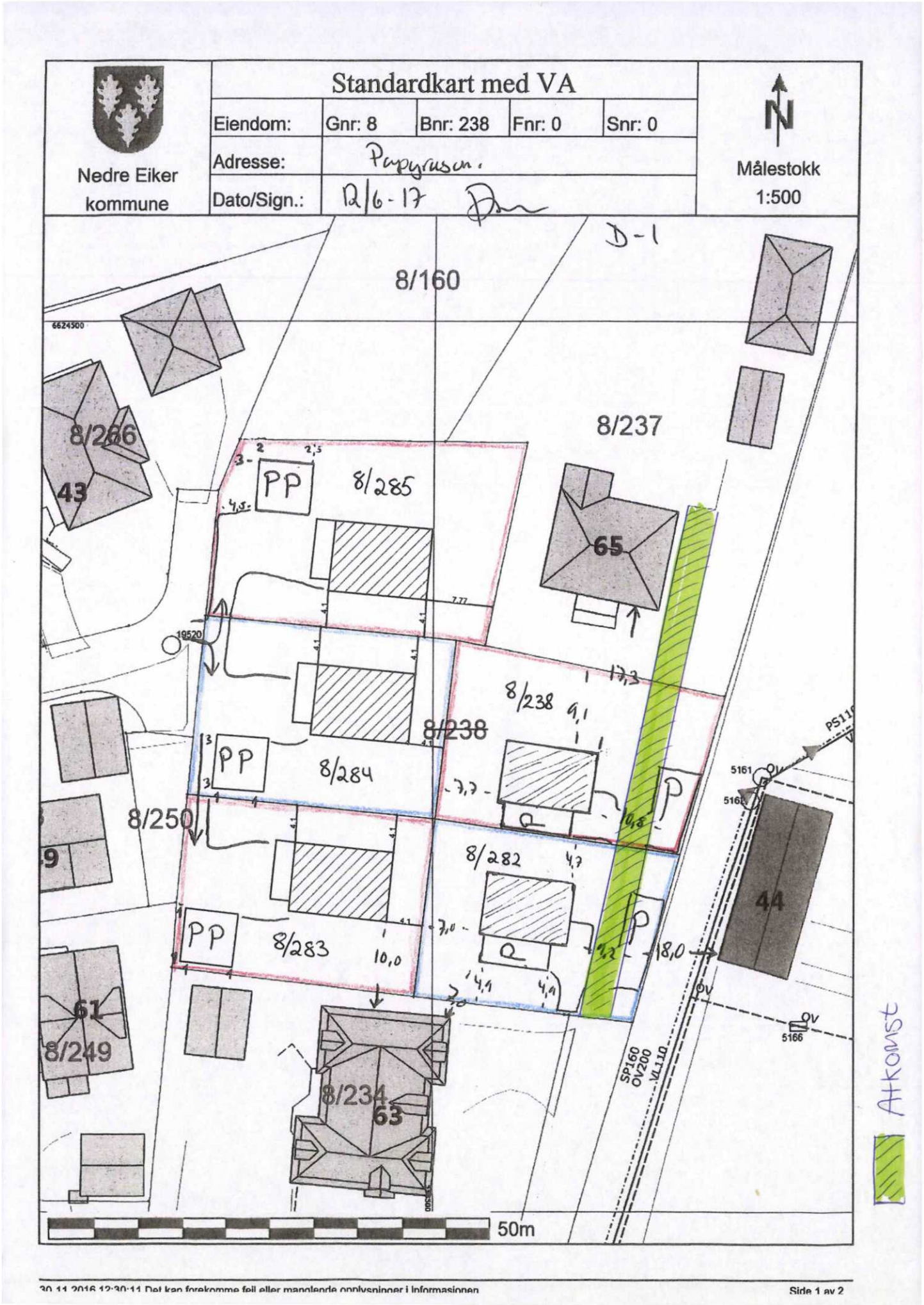
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Drammen, 13/6-17	Bjørn Midthalsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Standardkart med VA
Nedre Eiker kommune
Eiendom:
Gnr: 8
Bnr: 238
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse:
Papyrusen.
Dato/Sign.:
12/6-17
Målestokk 1:500
D-1
8/160
8/237
8/266
43
8/285
PP
65
8/238
8/284
8/250
8/282
8/283
PP
44
61
8/249
8/234
63
5161
5166
SP160
OV200
VL110
50m
Atkomst
30.11.2016 12:30:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen
Side 1 av 2

ERKLÆRING/AVTALE

(tinglyses som servitutt på gnr. 8, bnr. 237 og bnr. 238 i Nedre Eiker samt eiendommen som fradeles disse eiendommer)

Rett kopi bekreftes
Advokat
Morten Rødseth
N. Torggt. 18 A
3015 Drammen

1. Areal fradelt Gnr 8, bnr 238 og gnr 8, bnr 237 kan ikke bebygges med bolig eller tilhørende bygning, herunder garasje eller benyttes som bilvei, nærmere eksisterende bolighus på bnr 237 enn 12 meter fra husets side mot vest og 17 meter fra husets side mot syd (vegglivet – ikke balkong). Arealet som ikke kan bebygges som angitt er merket med grått på kart inntatt som **vedlegg 1** til denne avtale.

2. Eier av gnr. 8, bnr. 237 i Nedre Eiker eller eiendom utskilt fra denne, kan ikke gjøre innsigelser/protestere mot fradeling av tomter fra gnr. 8, bnr. 238 og søknad(er) om utbygging av disse eiendommer såfremt utbyggingen er i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan/-bestemmelser av10.06.1985. Uavhengig av dette skal mønehøyden på bygg som oppføres på skissert del av gnr 8, bnr 238, eller eiendommer fradelt denne, ikke overstiger 7 meter, dog kan dette fravikes med +/- 1,5 meter. De nevnte høydebegrensninger beregnes med utgangspunkt i nivået på eksisterende vei ved innkjøring til gnr 8, bnr 238. Punktet er merket på kart/skisse inntatt som **vedlegg** 2. Fraskrivelse av retten til å gjøre innsigelser gjelder både byggehøyder, omfang og utforming innenfor nevnte reguleringsplan/ bestemmelser. Eier av gnr 8, bnr 237 kan ikke fremme naboprotester/klager som følge av støy, rystelse, støv el. knyttet til utbygging av de nevnte tomter, med unntak av rystelser som fører til skade på eiendommen.

3. Eier av gnr. 8, bnr. 237 og eiendom senere fradelt denne eiendom, skal ha veirett over gnr. 8, bnr. 238/areal fradelt bnr. 237, merket med grått på kart i **vedlegg 1**. Rettighetshaver er forpliktet til å betale sin andel, fordelt på antall boliger, for drift og vedlikehold av veien, herunder snømåking etc.

4. Eier av gnr. 8, bnr. 237 og eiendom senere fradelt denne, gis rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, strøm/fiberkabler eller annen teknisk infrastruktur, over gnr. 8, bnr. 238/areal fradelt bnr. 237. Ved utbygging av gnr 8, bnr 238 eller eiendommer fradelt denne, har utbygger rett til å flytte/legge om eksisterende VAV ledninger til eksisterende bolig på gnr 8, bnr 237, for egen kostnad.

Drammen, den 05.12.2014

Doknr: 249067 Tinglyst: 19.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RFP AS, ORG.NR. 914 422 833

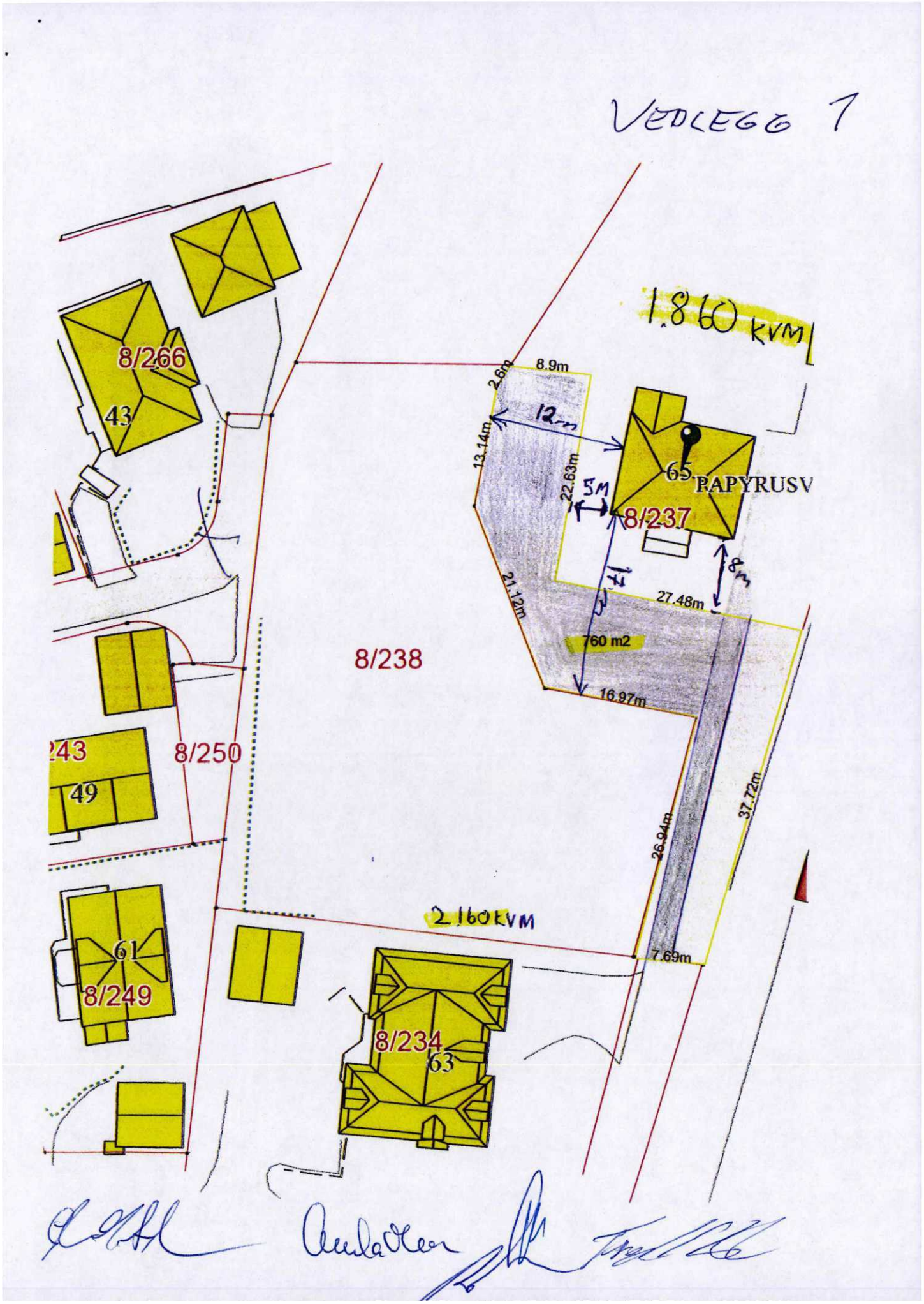
ROBIN KRISTIANSEN FREDRIK EIKEN PREBEN ELLINGSEN

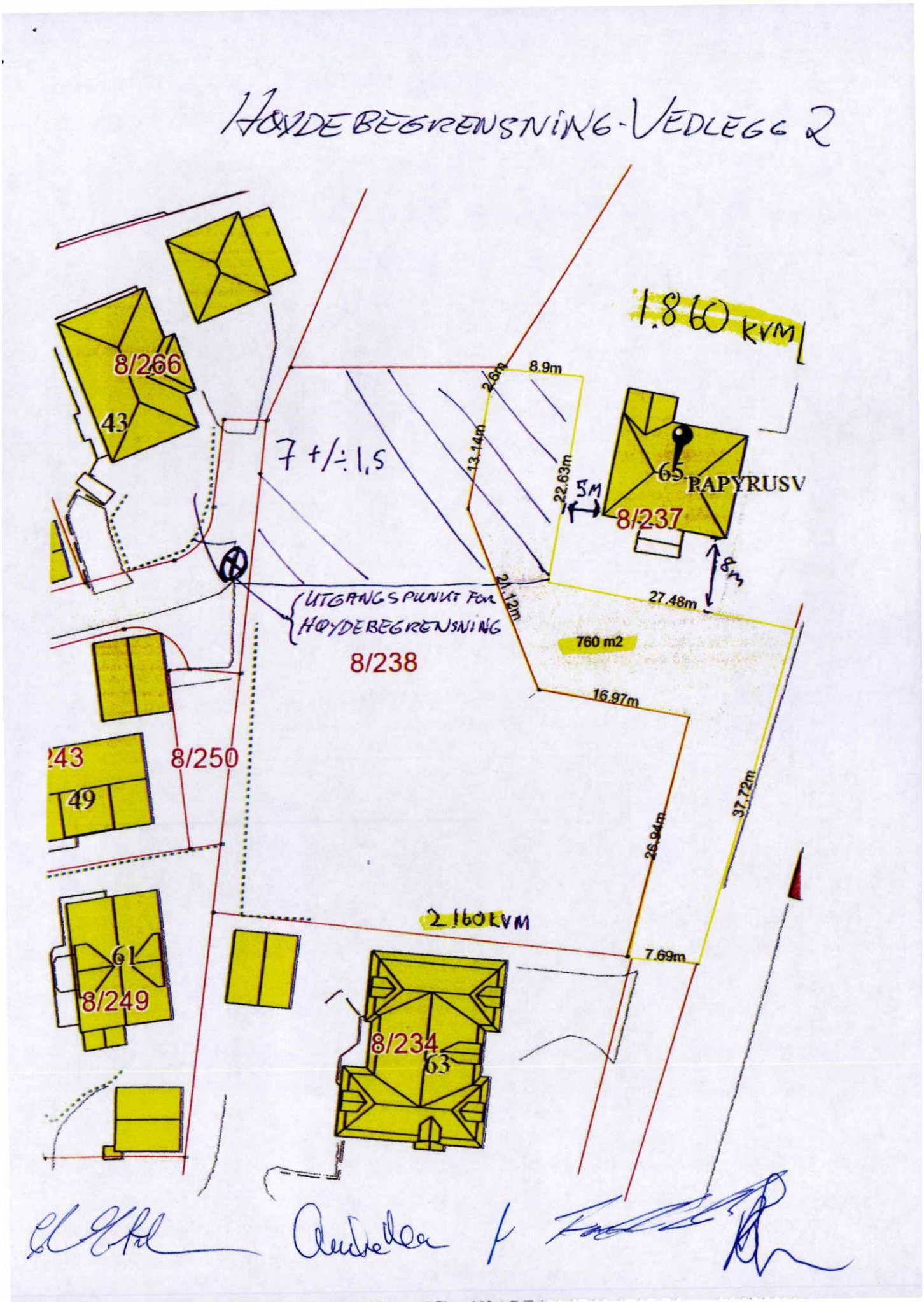
Anita Moen
FNR. 20127[redacted]

Glenn Morten Axelson
FNR. 110571[redacted]

erklæring
Jeg samtykker i tinglysing. Drammen 12/12-15

Advokat
Morten Rødseth
N. Torggt. 18 A
3015 Drammen


VEDLEGG 1
1.860 KVM
8/266
43
8.9m
2.6m
12m
13.14m
22.63m
5M
65
PAPYRUSV
8/237
8m
11
21.12m
27.48m
760 m2
8/238
16.97m
243
49
8/250
2.160 KVM
7.69m
26.94m
37.72m
61
8/249
8/234
63


HØYDEBEGRENSNING-VEDLEGG 2
1.860 KVM
8/266
43
7 +/- 1,5
2.6m
8.9m
13.14m
22.63m
5M
65
PAPYRUSV
8/237
8m
UTGANGSPUNKT FOR HØYDEBEGRENSNING
8/238
21.12m
27.48m
760 m2
16.97m
243
49
8/250
26.94m
37.72m
2.160 KVM
7.69m
61
8/249
8/234
63

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**208**	**282**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	300668583	0	Ferdigattest	Bolig	126.2	98.3	0	126.2

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6624435.37 Øst: 558511.39 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	02.02.2018	06.02.2018	
MB-Midlertidig brukstillatelse	12.07.2018	23.08.2018	
FA-Ferdigattest	29.08.2018	30.08.2018	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	126.2	3	Kjøkken	1	1	Papyrusveien 65	208	282	0	0

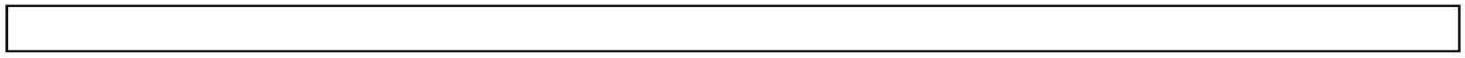
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	65.1	0	65.1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	61.1	0	61.1

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**208**	**282**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	527,3	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.11.2017	Nei	Nei	Nei			Nord: 6624432.7755 Øst: 558512.553734011 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			208/282	0
Oppmålingsforretning	30.06.2020	21.09.2020	20/01744		208/283	0
					208/284	0
					208/238	0
					208/250	0
					208/282	0
					208/249	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			208/282	0
Oppmålingsforretning	24.10.2017	01.11.2017	2017/1149	Mottaker	208/284	571
					208/5	0
				Avgiver	208/238	-570.9
					208/283	0
					208/282	0
					208/250	0
Oppmålingsforretning	24.10.2017	01.11.2017	2017/1149		208/250	0
					208/249	0
				Avgiver	208/238	-558.9
					208/282	0
					208/234	0

				Mottaker	208/283	558.9
Oppmålingsforretning	24.10.2017	01.11.2017	2017/1149		210/148	0
					208/5	0
					208/234	0
				Avgiver	208/238	-527.3
				Mottaker	208/282	527.3

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300668583	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	126.2	0	126.2

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Papyrusveien	65			Nord: 6624434.32 Øst: 558511.15 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Grunnkrets 1408-Mihle-Rygh Postnummerområde 3050-MJØNDALEN Stemmekrets 6-Mjøndalen Kirkesokn 2-Mjøndalen SKOLEKRETS 14-Mjøndalen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
527,3	Nord: 6624432,77561379 Øst: 558512,55373083 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

arealet ikke være korrekt.

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Jøran Helene Stake
E-post: joran.helene.stake@neiker.no
Dato: 02.02.2018

L.nr. 4440/2018 Arkiv: 2017/4854- 8/282/L42

TREBO AS
Postboks 2336 Strømsø

3003 DRAMMEN

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3, jf. § 20-1

Saksnr.: ***2017/4854***

Byggested:	Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN	Gnr/Bnr:	8/282
Tiltakshaver:	IG EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 702 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Delegert nr.	47/18		
Ansvarlig søker:	TREBO AS	Adresse:	Postboks 2336 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Tiltakets art:	Oppføring av bolig	Bruksareal:	126,1 m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknad om tiltak mottatt 30.10.17, komplett den 11.01.18, for oppføring av enebolig.

Som grunnlag for søknaden godkjennes vedlagte tegninger med tegningsnummer:

Tegningsnummer A101, A102, A104, A105 og A106 datert 30.01.17 og situasjonsplan datert 12.06.17.

Vilkår:
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må utvendig bod være oppført.

Høydeplassering:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 godkjennes overkant gulv på kote 21,2 som omsøkt.

Erklæring av ansvarsrett:
Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	*Funksjon/tiltakskl.*		*Ansvarsområde*
Trebo AS	SØK	1	Ansvarlig søker
Landmåler Øivind Eliassen	PRO/UTF	1	Oppmåling og utstikking
Eide Maskin AS	PRO/UTF	1	Grunn- og terrengarbeider
Nordisk Sprøytebetong AS	PRO/UTF	1	Betongarbeider og radonsikring
Trebo AS	PRO	1	Bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet
Arkit AS	PRO	1	Arkitektur
Drammen Rørservice AS	PRO/UTF	1	Vann/avløp og sanitær
Trebo AS	PRO/UTF	1	Våtrom
Systemair AS	PRO	1	Ventilasjon
Progetto	Kontroll	1	Våtrom og lufttetthet
Trebo AS	UTF	1	Ventilasjon, tømrerarbeider og trekonstruksjoner

Forutsetninger for tillatelsen:

- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet.
- Kjellergulv og/eller vannstand i laveste monterte vannlås må ligge minst 900 mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Før graving kan igangsettes må det søkes gravetillatelse. Privatpersoner kan melde om graving på tlf. 09146, eller via e-post: gravemelding.tonsberg@geomatikk.no. Entreprenører finner søknadsdokumenter på www.gravemelding.no. Se www.gravemelding.no for opplysninger om kabler i grunn.
- Ansvarlige foretak skal forestå plasseringen av tiltaket i marken (utstikkingen) etter oppdatert situasjonskart. Det må tas kontakt med et fagkyndig firma for å få tiltaket innmålt. Dokumentasjon må sendes kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Dokumentasjonen må være i kommunens til enhver tid gjeldende datum og inneholde både observasjoner og koordinater.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen ligger i regulert område. I følge reguleringsplanen for ligger eiendommen i område avsatt til boligformål.

Grønn overflatefaktor (GOF):
I følge plangrunnlaget skal Grønn overflatefaktor (GOF) skal være minst 0,5. I denne saken vil GOF etter at byggetiltaket er gjennomført være 0,52.

Grad av utnytting:
I følge plangrunnlaget er det tillatt å utnytte eiendommen med inntil 35 % bebygd areal (BYA). I denne saken vil utnyttelsesgraden etter at byggetiltaket er gjennomført være 22% BYA.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

ØVRIG INFORMASJON:

Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 28-2.

Avfall:
Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

El- og telearbeid:
Ved grøftearbeid for el- og teledatakommunikasjon eller lignende til bygning, bør det legges ned 30 mm rør for bredbåndsteknikk.

Dokumentasjon ved tilsyn:
Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Anmodning om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, herunder endelig innmålt plassering av tiltaket, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.1.1	Behandlingsgebyr byggesak	kr.	41 004,-
3.6	Gebyr kartajourhold	kr.	5239,-
	Til sammen	kr.	46 243,-

Faktura ettersendes.

Tilknytningsgebyr må påregnes for byggetiltak som medfører økt antall enheter jf. forskrift om vann- og avløpsgebyr § 2-1. Gebyret fastsettes etter gjeldende gebyrsats jf. § 2-3. Prisen pr. boenhet er i 2017 kr. 14.540 for vann og avløp.

Klageadgang:
Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra rådmannen i samsvar med delegasjonsreglement for Nedre Eiker kommune.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Buskerud, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

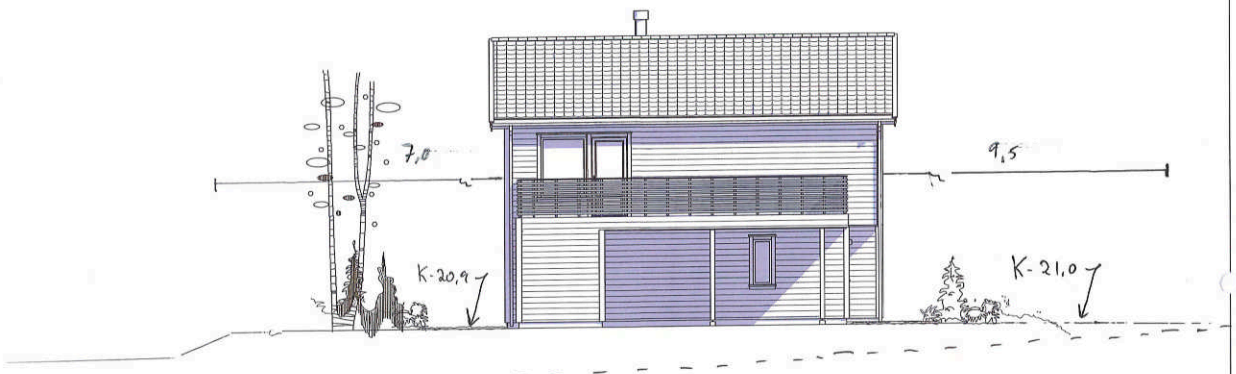
Jøran Helene Stake
Senior byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

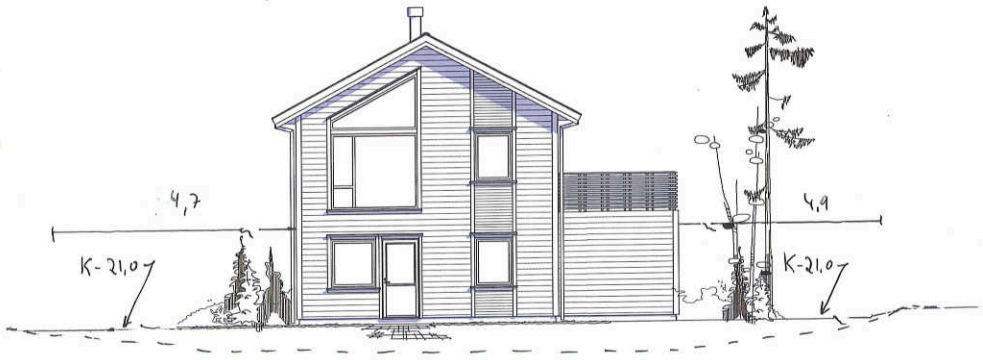
Kopi til:
IG EIENDOM AS Postboks 702 Strømsø 3003 DRAMMEN

G-1

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A101	Fasader I
A102	Fasader II
A103	Plan Fundament
A104	Plan 1.etasje
A105	Plan 2.etasje
A106	Snitt
A107	Perspektiv



Fasade 2 1 : 100



Fasade 4 1 : 100

Tiltakshaver

Byggeplass 8/238

Kommune

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller ettergjøres jfr. lov om åndsverk av 1961.

Tegning Innhold: Fasader I

Prosjekt: Tomt 2

Arkitekt

Målestokk: 1 : 100

Prosjekt nr: 17035 Tegn. nr: A101

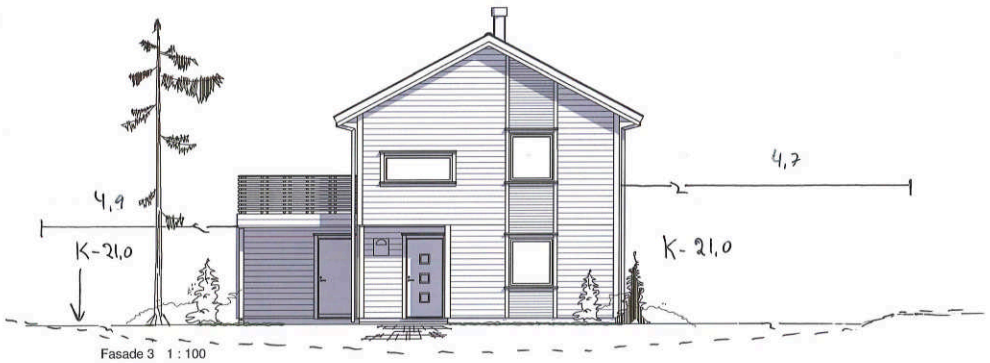
Dato: 30.01.2017

TREBO
Telefon 90 66 78 53
Trebo AS

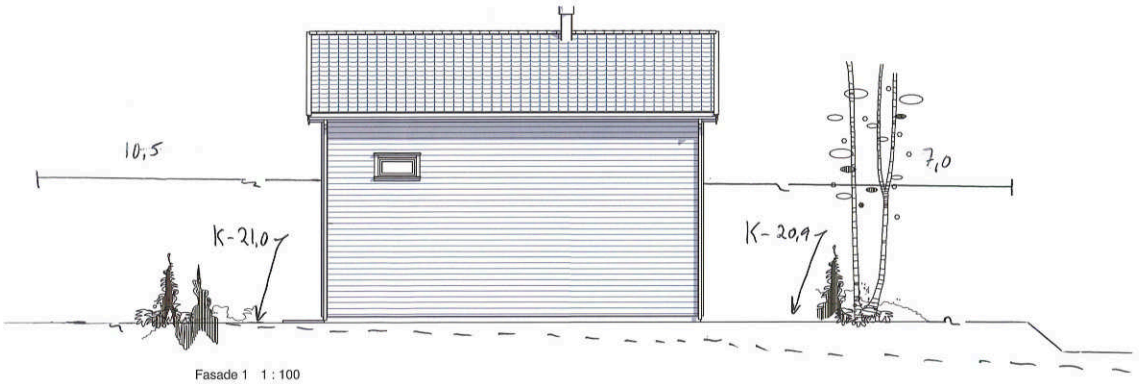
ARKIT
ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER
www.arkit.no post@arkit.no

Rev	Dato	Sign	Revisjon

E-2



Fasade 3 1 : 100

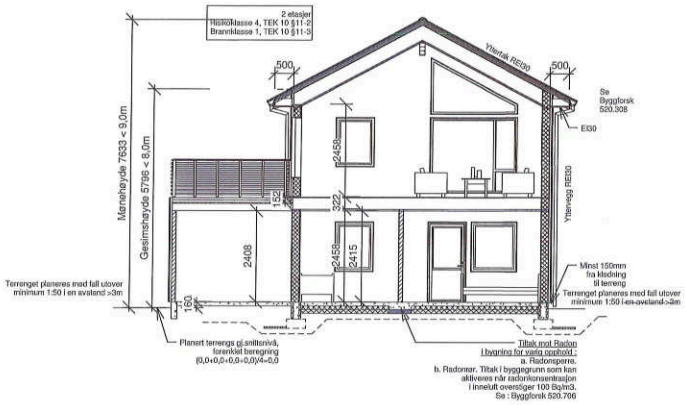


Fasade 1 1 : 100

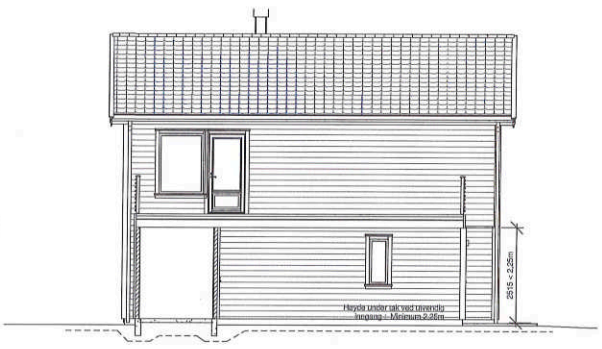
Tiltakshaver		Tegning innhold: Fasader II	Målestokk: 1 : 100	TREBO	ARKIT ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER	Rev	Dato Sign Revisjon
Byggeplass: 8/238	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretimessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt: Tomt 2	Prosjekt nr: 17035 Tegn. nr: A102	Telefon 90 66 78 53	www.arkit.no post@arkit.no		
Kommune		Arkitekt	Dato: 30.01.2017	Trebo AS			

Drenerende og komprimerende masser under kjellergulv/støpeplate.
Drensrør rundt grunnmur legges med fall minimum 1:200, (helst 1:100).
Fundament for innvendige bæreveggger kan isoleres mot grunnen, dette kan gjøres ved å bruke isolasjon av trykksterk ekstrudert polystyren XPS med tilstrekkelig trykkfasthet. Se Byggforsk 521.111.
Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre + tiltak mot grunnen.
Radonsperre + tiltak utføres av belong-entreprenør.
Isolasjon ifølge energiberegning.
Evt. tilgjengelig boenhet skal ha maks 25 mm dørterskel.
Drageire : S = ståldrager , L = Limtredrager. Vinduer : F = fast , L = lukka.
Alle detaljer ifølge : BYGGFORSK og Byggeforskrifts Detaljer.
Arealer (BYA, BRA, P-rom, BTA) er kun for bruk ved byggesøknad.

G-3

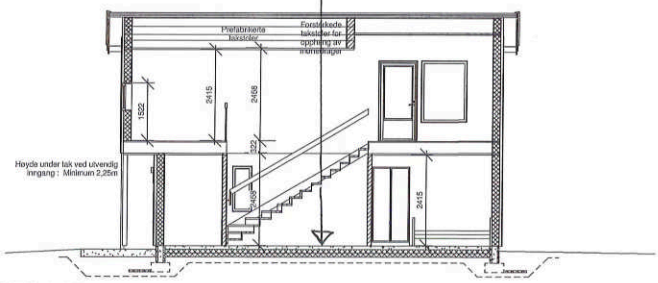


Snitt A 1 : 100



Snitt C 1 : 100

OK Gulv 1.etg K - 21,2



Snitt B 1 : 100

BRA 1.etasje	59.0 m²
BRA 2.etasje	61.1 m²
BRA Bod	6.1 m²
BRA åoa Carport	20.0 m²
BRA åoa Inngang	1.6 m²
	147.9 m²

P-rom 1.etasje	59.0 m²
P-rom 2.etasje	53.7 m²
	112.7 m²

BTA 1.etasje	67.7 m²
BTA 2.etasje	69.8 m²
BTA Bod	7.4 m²
BTA Carport	21.1 m²
	166.1 m²

BYA	98.3 m²
	98.3 m²

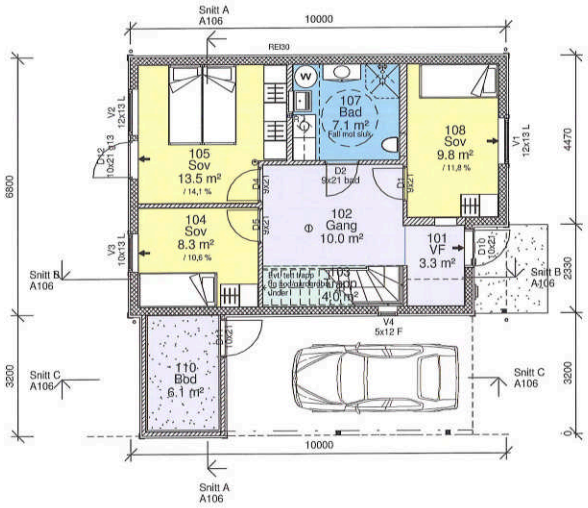
Tiltakshaver		Tegning innhold: Snitt	Målestokk: 1 : 100
Byggeplass: 8/238	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt: Tomt 2	Prosjekt nr: 17035 Tegn. nr: A106
Kommune		Arkitekt	Dato: 30.01.2017

TREBO
Telefon 90 66 78 53
Trebo AS

ARKIT
ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER
www.arkit.no post@arkit.no

Rev	Dato	Sign	Revisjon

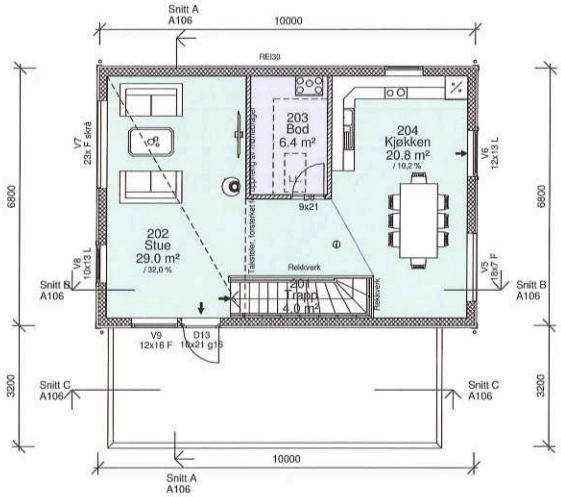
E - 4



1.0 - 1.etasje 1 : 100

Tiltakshaver		Tegning innhold: Plan 1.etasje	Målestokk: 1 : 100	TREBO Telefon 90 66 78 53 Trebo AS	ARKIT ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER www.arkit.no post@arkit.no	Rev	Dato Sign Revisjon
Byggeplass	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt	Prosjekt nr. 17035 Tegn. nr. A104				
Kommune		Arkitekt	Dato 30.01.2017				

E - 5



2.0 - 2.etasje 1 : 100

Tiltakshaver		Tegning innhold: Plan 2.etasje	Målestokk: 1 : 100	TREBO	ARKIT — ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER	Rev	Dato Sign Revisjon
Byggeplass	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretlmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt	Prosjekt nr: 17035 Tegn. nr: A105	Telefon 90 66 78 53			
Kommune		Arkitekt	Dato: 30.01.2017	Trebo AS	www.arkit.no post@arkit.no		

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Papu Koroma
E-post: Papu.Koroma@nedre-eiker.kommune.no
Dato: 29.08.2018

L.nr. 28197/2018 Arkiv: 2017/4854- 8/282/L42

TREBO AS
Postboks 2336 Strømsø

3003 DRAMMEN

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: 2017/4854

Byggested:	Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN	Gnr/Bnr:	8/282
Tiltakshaver:	IG EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 702 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Delegert nr.	356/18		
Ansvarlig søker:	TREBO AS	Adresse:	Postboks 2336 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Tiltakets art:	Oppføring av bolig	Bruksareal:	126,1 m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 02.02.2018 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 27.08.2018.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.2. Behandlingsgebyr ferdigattest	kr.	2 689,-

Faktura ettersendes.

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Papu Koroma
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**208**	**282**	**0**	**0**	Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan for dobbeltspor på Sørlandsbanen på strekningen Gulskogen-Hokksund (14.6.2021)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	527.26m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	131.73m^2
Grav-og urnelund - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	0.03m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	527.28m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3301 062519850002	MJ 34, Rygh øvre, GBNr 14/5 og ny adkosmt til Rygh Gravlund (20.11.1985)	Boliger	527.28m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519840001	MJ 19 Rygh Gravlund (22.8.1984)
062519980010	MJ 42 Papyrusveien GBNr 85 (15.4.1998)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak
Ebyggesak: PLAN-20/01005 P360: 20/01446	3005_062520180003	14.06.2021	87/21

BESTEMMELSER TIL

Kommunedelplan for dobbeltspor Gulskogen-Hokksund

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.03.2021

Ordførerers underskrift: _____

1. Planområde

1.1. Planområdet er vist på arealplankart MIP-00-A-00476, kartblad 1–8, datert 25.03.2021, med arealplan-ID 3005_062520180003.

2. Planens hensikt

2.1. Kommunedelplanens formål er å fastsette korridor for dobbeltspor på strekningen Gulskogen–Hokksund, som danner grunnlag for regulering i neste planfase.

3. Planvirkning

3.1 Denne planen går ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal, med unntak av andre gjeldende reguleringsplaner for riks-, fylkes- og kommunale veger. Disse planene omfattes ikke av hensynssonen båndlegging for regulering og skal gjelde uendret.

3.2 Båndleggingen etter H710 oppheves automatisk samtidig med endelig vedtatt reguleringsplan. De areal som ikke omfattes av reguleringsplan for ny jernbanetrase kan da benyttes i samsvar med arealformål i eldre plan.

4. Fellesbestemmelse

Alle eksisterende og regulerte kryssinger skal hensyntas og funksjonen opprettholdes.

5. Matjord og ulemper for landbruksdriften

5.1. Flytting av matjord og andre kompenserende tiltak for å opprettholde potensial for matproduksjon må tillegges særlig vekt. Dyrkede arealer som omdisponeres skal kompenseres med nydyrkingsarealer eller jordforbedring.

5.2. I reguleringsplan for jernbanetiltaket skal tiltaksjordskifte vurderes som et mulig redskap for å redusere omfang av inngrep og sikre fortsatt rasjonell landbruksdrift.

6. Bebyggelse og anlegg

6.1. Boligbebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.2. Offentlig eller privat tjenesteyting
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.3. Råstoffutvinning
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.4. Næringsbebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.5. Grav- og urnelund
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.6. Boligområde med tilhørende anlegg (lekeplasser, barnehager, nærbutikk)
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.7. Næringsbebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.8. Kombinert formål bybebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1. Veg
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

7.2. Bane
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

8. Grønnstruktur

8.1. Grønnstruktur
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

9. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

9.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

9.2. LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

10. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

10.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

11. Hensynssone: Ras- og skredfare, H310

11.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

12. Hensynssone: Flomfare, H320

12.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

13. Hensynssone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370

13.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

14. Hensynssone: Bevaring kulturmiljø, H570

14.1. For tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens § 20-1 (a, d og m) skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning før vedtak om tillatelse til tiltak (nytt dobbeltspor) kan gis. Normale drifts- og vedlikeholdstiltak på og langs riks-, fylkes-, og det kommunale vegnettet unntas fra bestemmelsen.

14.2. Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes regional kulturminneforvaltning for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jamfør Kulturminnelovens § 25.

15. Hensynssone: Båndlegging for regulering etter PBL, H710

15.1. Hele planområdet er båndlagt i påvente av vedtak av reguleringsplan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter Plan- og bygningslovens § 11-8 pkt. d (hensynssone H710).

15.2. Område H710_1 omfatter areal fra kommunegrensen mot Øvre Eiker frem til Mjøndalen stasjonsområde.

15.3. Område H710_2 omfatter areal fra Mjøndalen stasjonsområde frem til Gulskogen stasjonsområde.

15.4. Innenfor båndleggingssonene skal det ikke settes i verk tiltak som er i strid med eller som kan hindre eller vanskeliggjøre planlegging og utbygging av dobbeltspor på strekningen Gulskogen–Hokksund i Drammen kommune. Søknader om tiltak innenfor plan- og bygningsloven § 20-1 som ligger innenfor båndleggingssonen skal forelegges Bane NOR for uttalelse før vedtak fattes. Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5 unntas fra bestemmelsen, dog ikke innenfor 30 meter fra nærmeste spormidte for eksisterende spor. Normale drifts- og vedlikeholdstiltak på og langs riks-, fylkes- og det kommunale vegnettet unntas fra bestemmelsen.

15.5. Innenfor båndleggingssonen kan det ikke tillates brønnboring uten at det foreligger tillatelse fra Bane NOR.

15.6. Vesentlig endring av gravplass og bygninger på gravplass kan ikke skje uten samråd med kommunen og med tillatelse fra bispedømmerådet. Bispedømmerådet kan sette vilkår for tillatelsen, jamfør Gravferdslovens § 4.

16. Hensynssone: Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

16.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

17. Bestemmelseområde: Sentrumsavgrensning

17.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

18. Bestemmelseområde J

18.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

Retningslinjer

Retningslinjene til planen er ikke juridisk bindende, men angir forhold som skal vektlegges i den videre planleggingen. Retningslinjene skal gi rammer for den videre reguleringsplanleggingen av tiltaket.

1. Anleggs- og riggområder herunder massehåndtering skal vurderes i forbindelse med reguleringsplan.

2. Det skal utføres nødvendig kartlegging av grunnforhold og grunnvann for å sikre gjennomføringen av planlagte tiltak.

3. I reguleringsplan fastsettes også nødvendige krav til utforming og hensyn til omgivelsene, herunder også støytiltak.

4. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Miljøoppfølgingsplanen gjelder anleggsgjennomføringen. Miljøoppfølgingsplanen skal inn-arbeide tiltak som videreføres i detaljprosjekteringen.

5. Byggegrenser langs jernbaneanlegget fastsettes i reguleringsplan.

6. Det skal gjennomføres nødvendig registrering i henhold til Kulturminnelovens § 9.

7. Nødvendig flomsikring skal gjennomføres i samarbeid med NVE.

MJ34 (1.2

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
RYGH ØVRE, NEDRE EIKER KOMMUNE, PLAN DATERT 10. JUNI 1985.

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2.

Området reguleres til:

Byggeområder
- boliger
Trafikkområder
- kjørevei
- gangvei
Friområder.

§ 3

Område for boligformål.

a. Boligområdet kan bebygges med frittliggende boliger. Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasjer, boder o1. må ikke overstige 20 % av regulert tomteareal.

b. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer. i tillegg kan det tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Garasjer kan bare tillates oppført med 1 etasje.

c. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for huset, selv om garasjen ikke skal settes opp samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

d. Før søknad om deling av eiendom eller søknad om byggetillatelse innenfor boligområde behandles, må det utarbeides delings-/bebyggelsesplan for området, godkjent av bygnigsrådet.

e. Lokaler for annen virksomhet kan tillates innredet i bolighus, der det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket.

§ 4

Kjørevei.

a. Offentlig kjørevei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

c. I området mellom frisiktlinje og veiformål (frisilt) skal det ved kryss være fri sikt i 0,5 m høyde over tilstøtende veiers planum.

§ 5.

Friområde.

Friområde skal nyttes til kombinert park og skjermbelte.
Bygningsrådet kan tillate oppføring av bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk, samt nødvendige innretninger for vann-forsyning, avløp eller kraftforsyning.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

a. Tomtegrenser og bebyggelsens plassering skal fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygnigsloven og bygningsvedtektene for Nedre Eiker Kommune.

b. Gjenpart av delings-/bebyggelsesplan som er godkjent av bygnigsrådet skal oversendes fylkesmannen til underretning.

c. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygnigsrådet.

e. Ingen arealer må beplantes med trær eller busker som etter bygnigsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomte-arealer må gis en tiltalende form og behandling.

f. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og Nedre Eiker Kommunes vedtekter til den.

g. Etter at reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og de tilhørende bestemmelsene.

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**208**	**282**	**0**	**0**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	208	282	0	0	1	527.28m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	87.44m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	527.28m^2
Flomfare	131.73m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	527.26m^2
Grav-og urnelund	Nåværende	0.03m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519850002	MJ 34, Rygh øvre, GBNr 14/5 og ny adkosmt til Rygh Gravlund	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	527.28m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	527.28m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**208**	**282**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	208	282	0	0	1	527.28m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	87.44m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	527.28m^2
Flomfare	131.73m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	527.26m^2
Grav-og urnelund	Nåværende	0.03m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519850002	MJ 34, Rygh øvre, GBNr 14/5 og ny adkosmt til Rygh Gravlund	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	527.28m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	527.28m^2

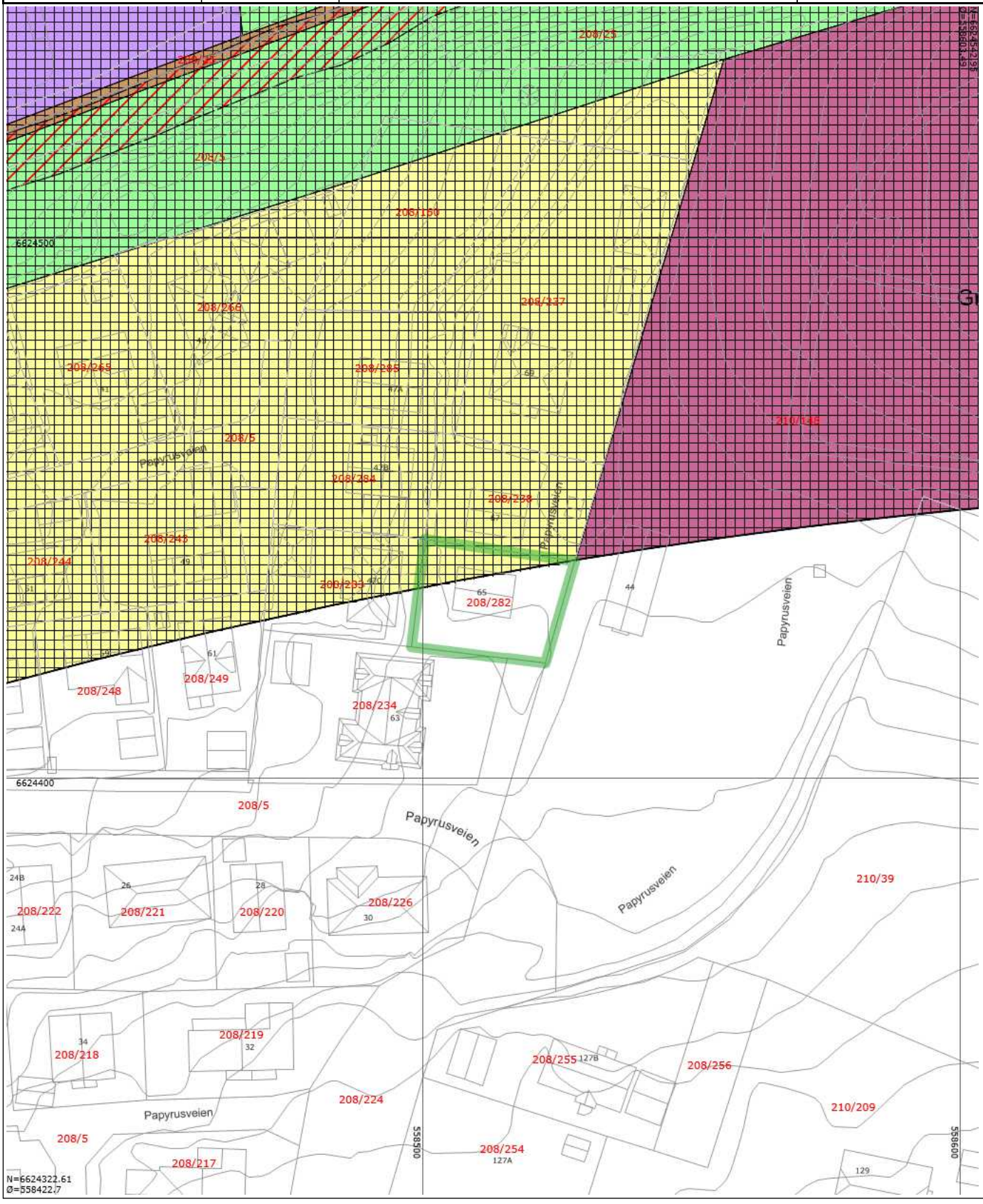
Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Papyrusveien 65 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Kommunedelplan for dobbeltspor på Sørlan			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

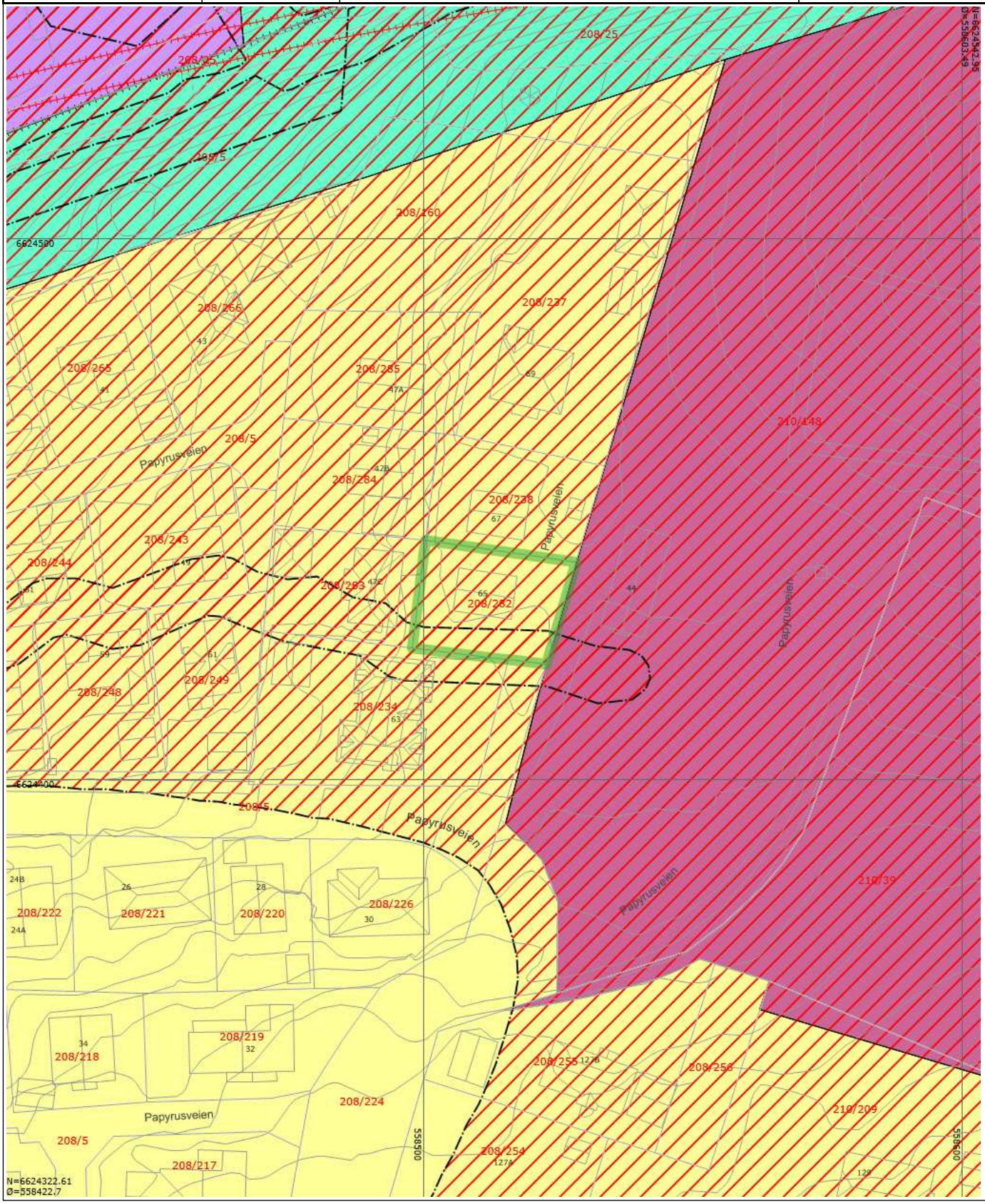
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Næringsvirksomhet
- Grav- og urnelund
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Grønnstruktur
- KpOmråde

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Papyrusveien 65 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

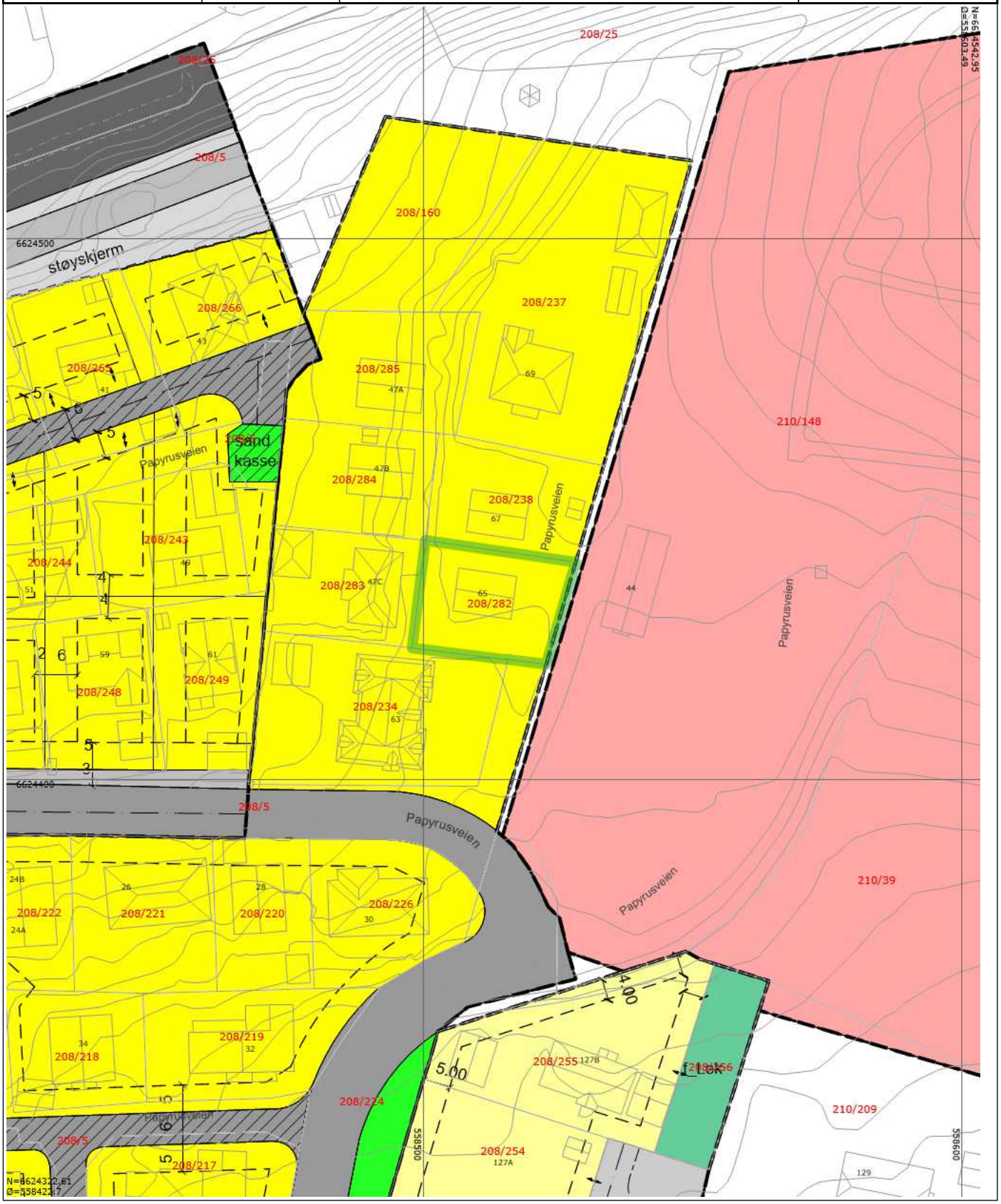
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Jernbane
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	Jernbane - På bakken - Nåværende	Jernbane - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
Grav- og urnelund - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Papyrusveien 65 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	MJ 34, Rygh øvre, GBNr 14/5 og ny adkosm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

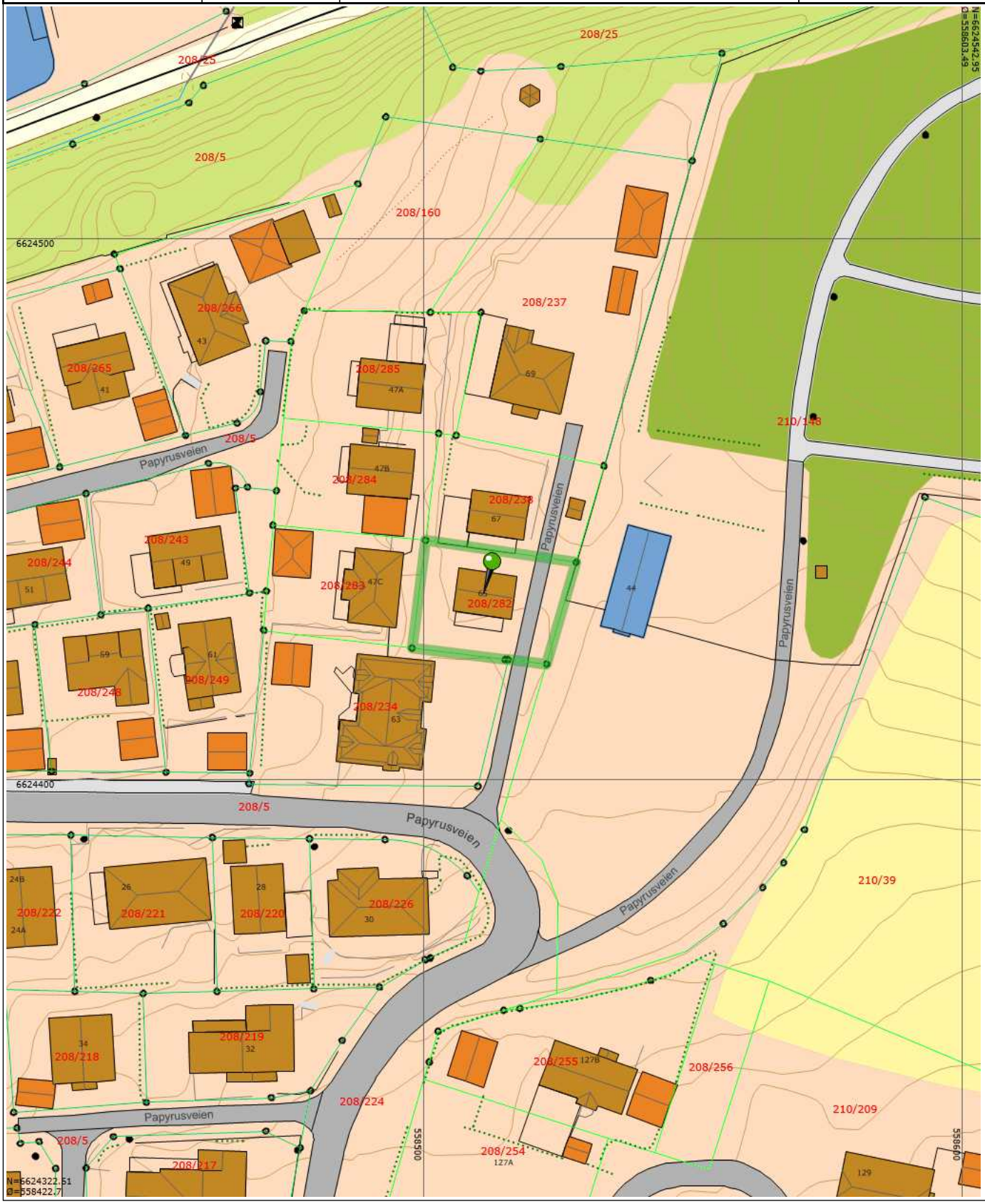
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Jernbane
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Jernbane	Offentlig friområde	Grav- og urnelund
Felles avkjørsel	Felles lekeareal	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
Lekeplass	Kjøreveg	

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Papyrusveien 65 3050 MJØNDALEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midlinje bane
- Sti
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kanal og grøft
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Nettverksstasjon
- Kabelkanal
- Masteomriss
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gravplass
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Energiattest



Adresse **Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255521**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300668583**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **282**
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 **2018**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **137,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 566 kWh**



Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN

Detaljering

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

Papyrusveien 65, 3050 MJØNDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Papyrusveien 65, 3050 Mjøndalen
Gnr. 208, Bnr. 282, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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