PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

LAMMERS GATE 52

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

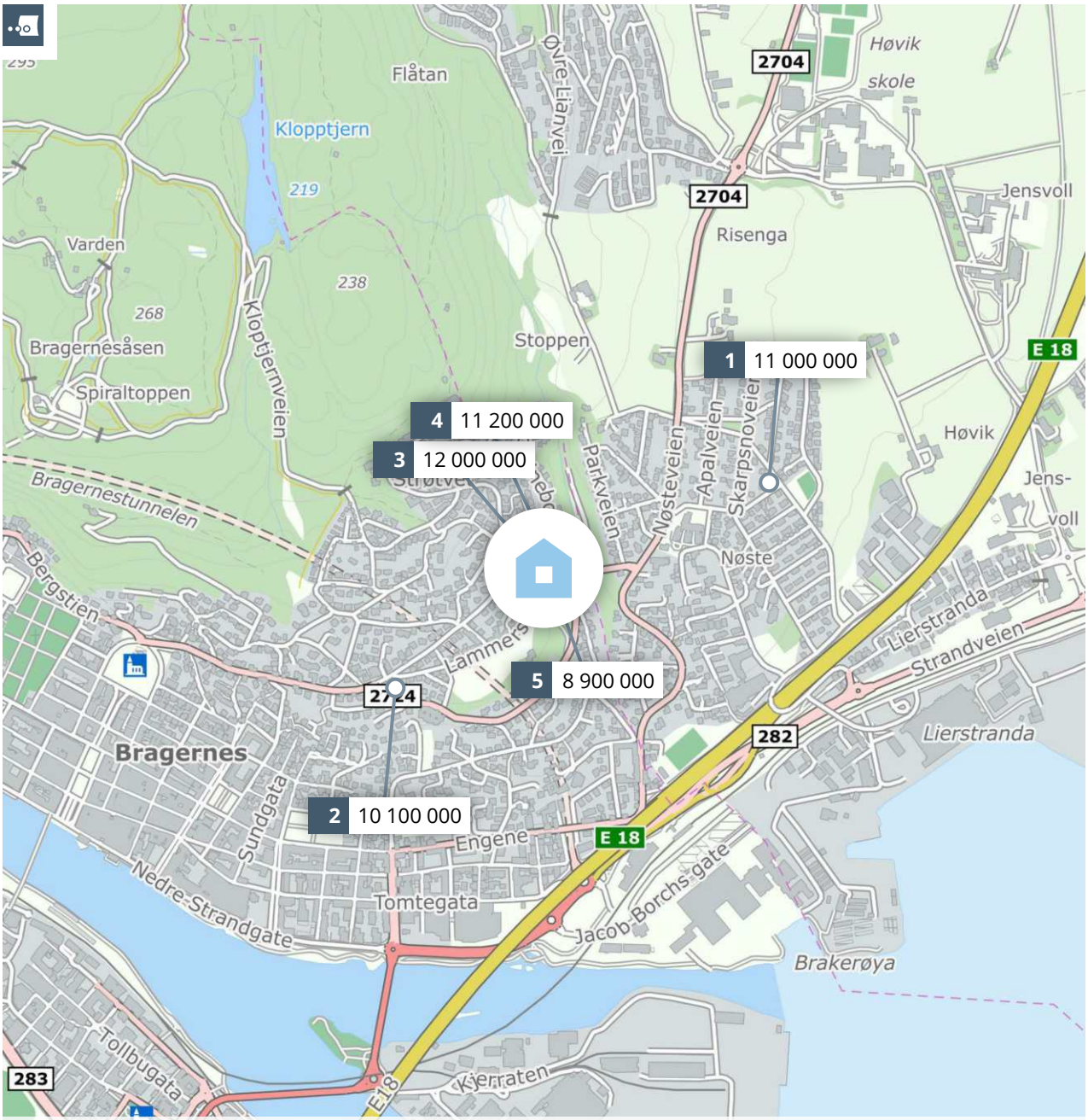
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LAMMERS GATE 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 31.07.2025

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

Lammers gate 52, 3014 DRAMMEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 113 BNR 332 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS FJELLHEIM 5

Verdivurdert til

10 950 000

-	10 950 000	34 652
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	316 m²	- m²	- m²	61 m²	- m²	- m²
Tomt					534 m²	
Byggeår					1935	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bruusgaards vei 16 219 m² 1954 907 m² 4 sov	10.05.2025	11 500 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**50 228**
2	Løkkebergveien 17 215 m² 1928 821 m² 3 sov	24.04.2025	11 890 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**46 977**
3	Lammers gate 57 215 m² 1939 824 m² 5 sov	02.10.2023	12 300 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**55 814**
4	Gotskalk Johnsons vei 2 A 226 m² 1938 703 m² 3 sov	17.06.2024	10 500 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**49 558**
5	Lammers gate 54 0 m² 1936 533 m² 3 sov	25.05.2023	9 500 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**-**

Velkommen til Lammers gate 52 - en romslig og innholdsrik enebolig over to plan samt kjeller, beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Toppenhaug.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med store og luftige oppholdsrom, fem soverom, bad, to toalettrom og to omkledningsrom, noe som gir god plass til både familieliv og sosiale sammenkomster. Første etasje inneholder blant annet stue, kjøkken, spisestue og ett soverom, mens andre etasje byr på fire soverom, ett bad og et separat toalettrom. I tillegg har kjelleren flere rom(ikke godkjent). Eiendommen har en pen opparbeidet hage med flere uteplasser, gode solforhold og fin utsikt. Her bor du i gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og kollektivtransport - med enkel tilgang til både sentrum og flotte turområder. Parkering gjøres i egen gårdsplass. En allsidig bolig med fleksible løsninger - perfekt for deg som ønsker god plass og en sentral beliggenhet!

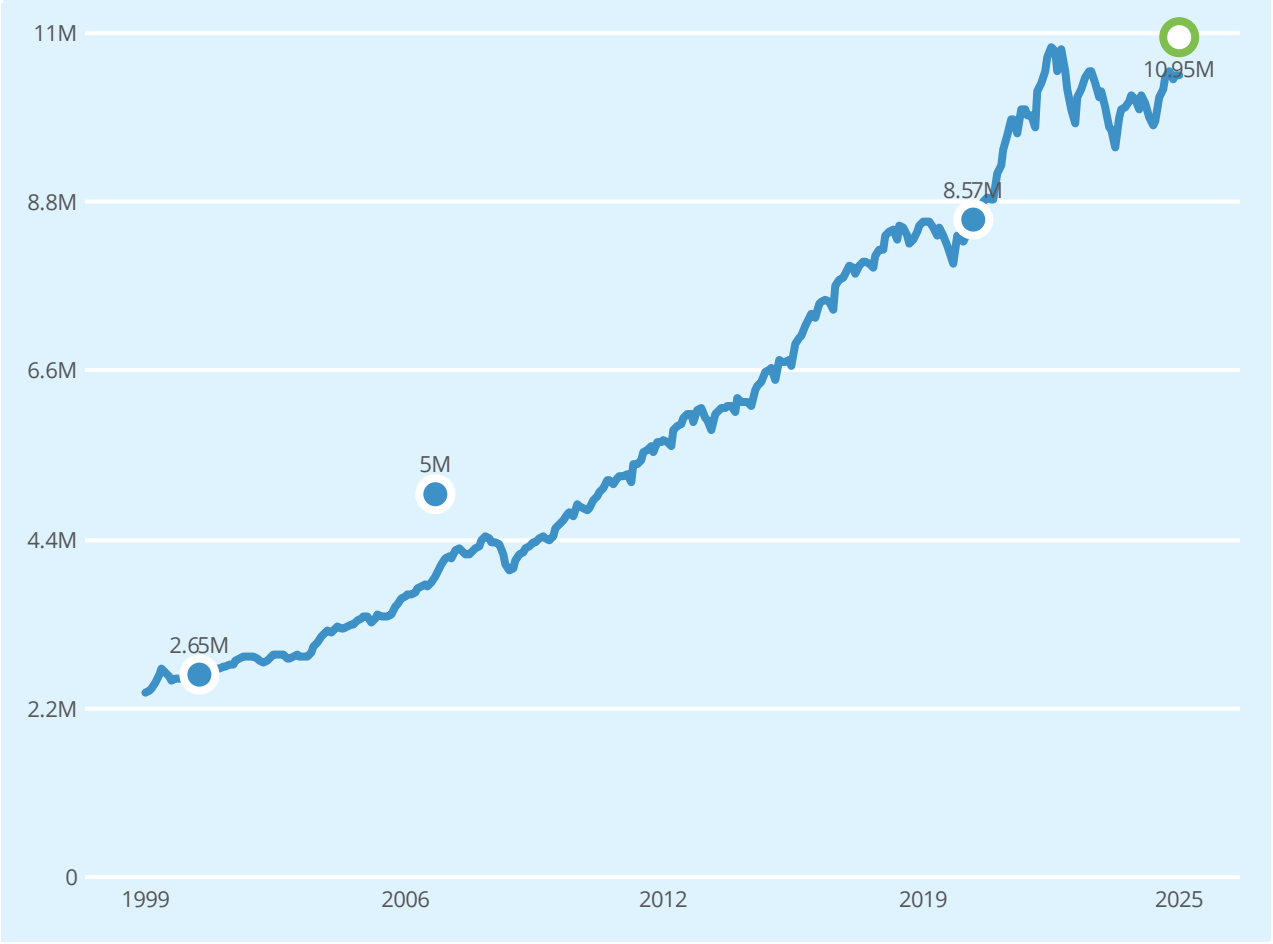
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.03.2020	04.06.2020	04.09.2020	9 000 000	8 575 000	0	8 575 000
25.01.2007	19.02.2007	25.06.2007	5 100 000	5 000 000	-	5 000 000
23.10.2000		11.04.2001	2 490 000	2 650 000	-	2 650 000

Eneboliger til salgs i DRAMMEN kommune nå

118
eneboliger til salgs

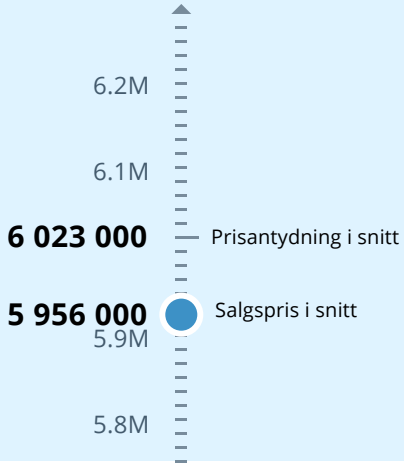


Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Eneboliger solgt i DRAMMEN kommune siste 3 mnd

164
eneboliger solgt

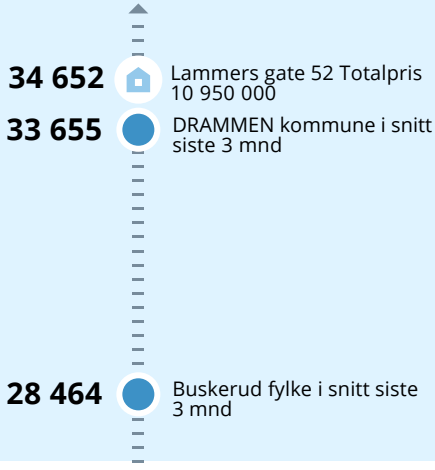


Solgt i snitt i løpet av

75
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Lammers gate 52
3014 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1935
BRA: 316 m^2
BRA-i: 316 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	12	15	1	0

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Lammers gate 52
3014 Drammen

1. Tilstandsgradene

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 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

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33269

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres 5mm fall fra terskel til våtsone (3,5m)
Det registreres oppkant ved terskel (25mm)
Det registreres 3mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
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: 10år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG3 settes da eventuell lekkasjevann ikke vil nå frem til sluk. Dette hindres av gulvskinne.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp.

(Estimert kostnad er for lokal utbedring)

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse/markplatting tekket med heller på ca 55m2 i 1.etg.
Denne terrassen/markplattingen er fra 2021 (grunnarbeid) 2022 (Flis/Heller) og fremstår i god stand.

Det er etablert en tekket terrasse i 2.etg på 6m2.
Ukjent byggemåte.
Tettesjikt har ukjent alder.
Det er for store åpninger mellom rekkverk.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder/eldre tettesjikt samt avvik på rekkverkshøyde høyde og åpninger.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.
- Høy alder på tettesjikt kan føre til lekkasjer i tettesjikt.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.
- Det anbefales utskiftning av tettesjikt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass. Blyvindu på balkongdør.
Hovedparten av vinduer er fra 1977.
Vinduer fra 1985 og 2023 på soverom 1.etg.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerkes. 1 sprukket glass i balkongdør 1.etg.

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

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det påregnes utskiftning av vinduer.
- Sprukket glass må forventes skiftet.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
Kledning har ukjent alder.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting av kledning.
- Det registreres noe råte på flere bord i nedre del av kledning.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: Antas utløpt.

TG2 settes da trekedning er over 30år med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.
Dette i tillegg til overnevnte punkter med råte i flere i bord.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.
- Dårlig ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og punktvis utskifting av skadde bord.
- Det må generelt forventes vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til via bad.
Loftet er isolert med sand med påforet isolasjon,
Det er ikke etablert dampsperre mellom 2.etg og loft.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG2 settes da loftet er isolert med sand, manglende dampsperre og dårlig ventilering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha loftet isolert med sand eller leire er redusert energieffektivitet, noe som kan føre til høyere oppvarmings- og kjølingskostnader samt potensielle fukt- og ventilasjonsproblemer.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å erstatte sand- eller leireisolasjonen med moderne isolasjonsmaterialer for å forbedre energieffektiviteten og forhindre fuktproblemer i boligen.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bøt etableres og luftingen på loftet forbedres.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå. Ikke kontrollert fra tak, da ikke anses som forsvarlig.
Taket er tekket med sveispapp. Tekking opplyses være skiftet i 2007.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Sveisepapp har en forventet levetid på ca 30år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertaket trolig er fra byggeår.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre og betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det +/- 11mm høydeforskjell over hele 1.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600 i 2.etg.

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

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

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er skiftet rundt 2010.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør og fordeling i grunn er av støpejern fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes med bakgrunn i utvendige avløpsrør og avløpsrør i grunn (støpejern) som er på slutten/over forventet levetid noe som gir en større risiko for skader i tiden som kommer. Det presiseres at det ikke kunne påvises skader ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Til orientering opplyses det om muligheten for strømpefornying ved utvendig avløpsnett.
Dette er en mer kostnadseffektiv og mindre invasiv metode for å reparere og fornye gamle rør, som reduserer behovet for omfattende graving og destruksjon av eksisterende infrastruktur, samtidig som det forbedrer dreneringseffektiviteten og forlenger levetiden på rørsystemet.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Innvendige vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i kjeller, fremstår dog som rotete.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra samlestokk (sluk)
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendige stikkledninger er trolig fra byggeår. Disse er ikke vurdert utover annet enn alder.

TG2 settes med bakgrunn i alder på utvendig ledningsnett.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på utvendig vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid.
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 ikke samsvarserklæring på anlegget. Det er dog opplyst om at stort sett hele det elektriske anlegget i boligen er skiftet ut, og arbeidet opplyses i tidligere salgsoppgave å være utført av flere selskaper, blant annet Arro, Drammen El Installasjon, Elektrisk Installasjon, Bråten Elektro, og Gas-Com (varmepumpe).
Det er utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

TG2 settes da det ikke er framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak

- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2008.
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

TG2 settes da produktet er på slutten av/over forventet levetid,

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av varmepumpe som er over forventet levetid er at den kan bli mindre effektiv, øke energikostnadene og ha høyere risiko for feil og driftstopp.
- Konsekvensen av manglende service på anlegget er at systemet kan bli mindre effektivt, føre til dårligere luftkvalitet, opphopning av støv og allergener samt økt energiforbruk og risiko for mekaniske feil eller driftstopp.

Anbefalte tiltak:
- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes planlegging om utskiftning.

Ventilasjon

Oppsummering

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.
Det er tett terskel og ingen tilluftspalte ved dører.

TG2 settes da alle rom mangler tilluft.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 10år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført. Det er ikke registrert symptomer på avvik.
Gulvet har fall mot sluk.
Hulltaking er ikke gjennomført da kjellervegger er av betong.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 10år.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

U.etg:
- Rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

1.etg:
- Hovedtrapp er flyttet.
- Det er noe øvrige endringer, litt uklart hva rom opprinnelig er godkjent som.

2.etg.
- Hovedtrapp er flyttet, og denne delen er i dag bad.
- Det er utført øvrige endringer av lettvegger.

Det er opp til ny kjøper å eventuelt besørge for omsøkningen i henhold til dagens planløsning.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.6.2025

Rapportdato
31.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jacob Singh Risgaard Knudsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Ranjit Kaur** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lammers gate 52, 3014 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**113**	Bruksnr:	**332**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med valm-tak konstruksjon.
- Taket er tekket med papp.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme

5. Arealinformasjon

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	94	94	0	0	0
1. etasje	118	118	0	0	55
2. etasje	104	104	0	0	6
Totalt m²	**316**	**316**	**0**	**0**	**61**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	94	62	32	- Fordelergang - Vaskerom - Soverom/kjellerstue	- Bod - Bod 2
1. etasje	118	118	0	- Entre/Hall - Omkledningsrom - Stue - Kjøkken - Spisestue - Wc - Soverom.	
2. etasje	104	104	0	- Fordelergang - Bad - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3 - Soverom 4 - Omkledningsrom - Wc	
Totalt m²	**316**	**284**	**32**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering ble utført i 2021 av O.K Anleggsservice AS	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Boligen er oppført med drenering.
Drenering ble skiftet i 2021 av O.K Anleggservice AS.
Bygningen vurderes ikke være utsatt for overflatevann.
Det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i drenering.

Drenering har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 45år.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Grunnforhold av fjell.
Grunnmur oppført i betong.
Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3 Hulltaking er ikke gjennomført da det ikke er påforede vegger.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader og punktet (TG) har sammenheng med punkt drenering.

6.4 Balkong, terrasse, platting





Type	Terrasse

Det er etablert en terrasse/markplatting tekket med heller på ca 55m2 i 1.etg.
Det er etablert en terrasse i 2.etg på ca 6m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Markterrasse i 1 .etg er fra 2021/2022

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er etablert en terrasse/markplatting tekket med heller på ca 55m2 i 1.etg.
Denne terrassen/markplattingen er fra 2021 (grunnarbeid) 2022 (Flis/Heller) og fremstår i god stand.

Det er etablert en tekket terrasse i 2.etg på 6m2.
Ukjent byggemåte.
Tettesjikt har ukjent alder.
Det er for store åpninger mellom rekkverk.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder/eldre tettesjikt samt avvik på rekkverkshøyde høyde og åpninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.
- Høy alder på tettesjikt kan føre til lekkasjer i tettesjikt.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.
- Det anbefales utskiftning av tettesjikt.

6.5 Vinduer og dører



Sprukket glass

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedparten fra 1977. Vinduer fra 1985 og 2023 på soverom 1.etg.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass. Blyvindu på balkongdør.
Hovedparten av vinduer er fra 1977.
Vinduer fra 1985 og 2023 på soverom 1.etg.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerkes. 1 sprukket glass i balkongdør 1.etg.

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

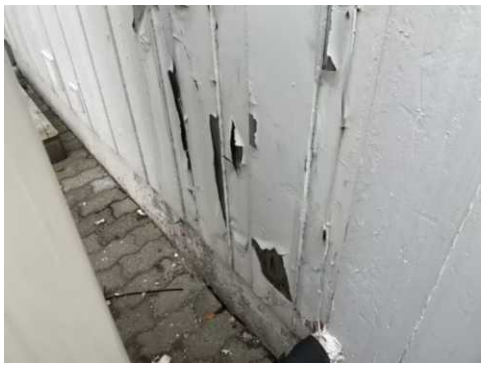
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det påregnes utskiftning av vinduer.
- Sprukket glass må forventes skiftet.

6.6 Yttervegger





Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
Kledning har ukjent alder.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting av kledning.
- Det registreres noe råte på flere bord i nedre del av kledning.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: Antas utløpt.

TG2 settes da trekedning er over 30år med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Dette i tillegg til overnevnte punkter med råte i flere i bord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.
- Dårlig ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og punktvis utskifting av skadde bord.
- Det må generelt forventes vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er tilgang til via bad.
Loftet er isolert med sand med påforet isolasjon,
Det er ikke etablert dampsperre mellom 2.etg og loft.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG2 settes da loftet er isolert med sand, manglende dampsperre og dårlig ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha loftet isolert med sand eller leire er redusert energieffektivitet, noe som kan føre til høyere oppvarmings- og kjølingskostnader samt potensielle fukt- og ventilasjonsproblemer.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å erstatte sand- eller leireisolasjonen med moderne isolasjonsmaterialer for å forbedre energieffektiviteten og forhindre fuktproblemer i boligen.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bøt etableres og luftingen på loftet forbedres.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er fra 2007.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp opplyses være fra 2007.
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: 12år.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Taket er oppført med valm-tak konstruksjon
Valmtak er et skråtak hvor takflatene skråner jevnt ned til alle fire sider
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Det gjøres oppmerksom på at ved eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

6.10 Taktekking



Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking opplyses være skiftet i 2007.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå. Ikke kontrollert fra tak, da ikke anses som forsvarlig.
Taket er tekket med sveispapp. Tekking opplyses være skiftet i 2007.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Sveisepapp har en forventet levetid på ca 30år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertaket trolig er fra byggeår.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av tre og betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det +/- 11mm høydeforskjell over hele 1.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600 i 2.etg.

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
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 synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted plassert i kjeller, stue, gang og stue 2.etg.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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

6.13 Kjøkken





Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-0

Kjøkken er oppført i 2024, og er levert av Epoq Kjøkken

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp. + Gasskomfyr.
- Integrert micro.
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 29år

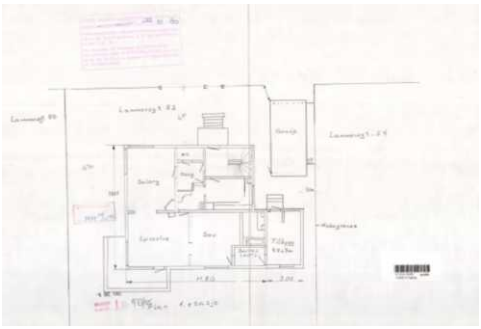
Avtrekk

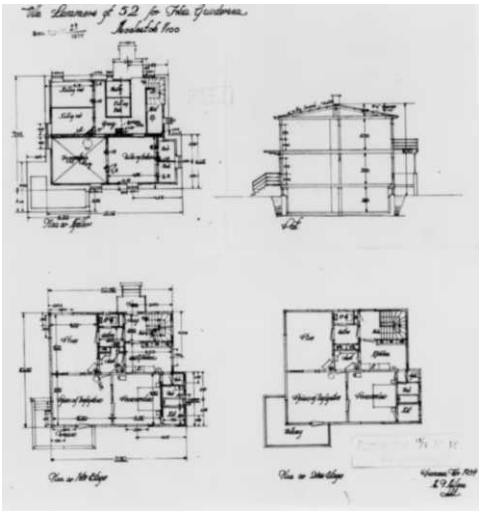
Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.14 Lovlighet





Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

U.etg:
- Rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

1.etg:
- Hovedtrapp er flyttet.
- Det er noe øvrige endringer, litt uklart hva rom opprinnelig er godkjent som.

2.etg.
- Hovedtrapp er flyttet, og denne delen er i dag bad.
- Det er utført øvrige endringer av lettvegger.

Det er opp til ny kjøper å eventuelt besørge for omsøkningen i henhold til dagens planløsning.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

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

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

6.15 Toalettrom: 1.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

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 parkett på gulv. Malt gips på vegg og i tak.
Av sanitær utstyr er det oppført Grohe innebygget sisterne. Servant med speil.
Rommet er har tilluft. Avtrekk via balansert ventilasjon,
Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

6.16 Toalettrom: 2.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

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 parkett på gulv. Malt gips på vegg og i tak.
Av sanitær utstyr er det oppført Grohe innebygget sisterne. Servant med speil.
Rommet er har tilluft. Avtrekk via balansert ventilasjon,
Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

6.18 Avløpsrør





Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Innvendig avløpsnett i 1 og 2 etg av plast.
Avløpsrør i grunn av støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendig avløpsnett av plast er skiftet. I moderne tid.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er skiftet rundt 2010.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør og fordeling i grunn er av støpejern fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

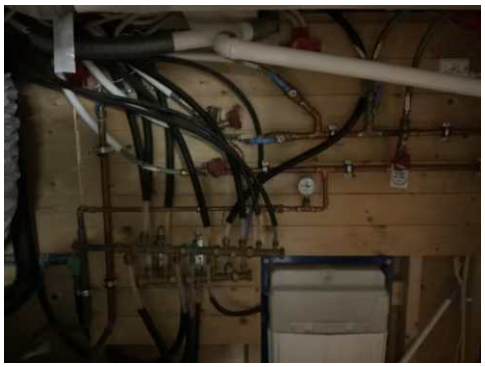
TG2 settes med bakgrunn i utvendige avløpsrør og avløpsrør i grunn (støpejern) som er på slutten/over forventet levetid noe som gir en større risiko for skader i tiden som kommer. Det presiseres at det ikke kunne påvises skader ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Til orientering opplyses det om muligheten for strømpefornying ved utvendig avløpsnett. Dette er en mer kostnadseffektiv og mindre invasiv metode for å reparere og fornye gamle rør, som reduserer behovet for omfattende graving og destruksjon av eksisterende infrastruktur, samtidig som det forbedrer dreneringseffektiviteten og forlenger levetiden på rørsystemet.

6.19 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendig rørsystem er skiftet rundt 2010	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Innvendige vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i kjeller, fremstår dog som rotete.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra samlestokk (sluk)
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendige stikkledninger er trolig fra byggeår. Disse er ikke vurdert utover annet enn alder.

TG2 settes med bakgrunn i alder på utvendig ledningsnett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på utvendig vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er skiftet.
Hovedparten er fra moderne dato.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	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 **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid.
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 ikke samsvarserklæring på anlegget. Det er dog opplyst om at stort sett hele det elektriske anlegget i boligen er skiftet ut, og arbeidet opplyses i tidligere salgsoppgave å være utført av flere selskaper, blant annet Arro, Drammen El Installasjon, Elektrisk Installasjon, Bråten Elektro, og Gas-Com (varmepumpe).
Det er utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

TG2 settes da det ikke er framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Termostat montert i 2023	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Boligen er oppført med vannbåren gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme er et system hvor varme fordeles via rørsystemet i gulvet. Anlegget er fra rundt 2010.
Anlegget fungerer som tiltenkt.
Det er vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue og wc 1.etg

Forventet teknisk levetid for vannbårne varmeanlegg og rørsystemer er normalt ca. 40 år, avhengig av bruk, vedlikehold og komponentkvalitet. Anlegget vurderes som funksjonelt og i normal teknisk stand ut fra alder og observasjoner.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er montert i 2008	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2008.
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

TG2 settes da produktet er på slutten av/over forventet levetid,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av varmepumpe som er over forventet levetid er at den kan bli mindre effektiv, øke energikostnadene og ha høyere risiko for feil og driftstopp.
- Konsekvensen av manglende service på anlegget er at systemet kan bli mindre effektivt, føre til dårligere luftkvalitet, opphopning av støv og allergener samt økt energiforbruk og risiko for mekaniske feil eller driftstopp.

Anbefalte tiltak:
- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes planlegging om utskiftning.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
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 varmtvannsbereder	TG-0

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 1år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
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: 19år.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

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.
Det er tett terskel og ingen tilluftspalte ved dører.

TG2 settes da alle rom mangler tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv. Vegger med både flis og malte overflater. Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2010.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

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

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
* Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjsone med sluk rett under	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:
* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)

* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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-3**

Det registreres 5mm fall fra terskel til våtsone (3,5m)
Det registreres oppkant ved terskel (25mm)
Det registreres 3mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
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: 10år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG3 settes da eventuell lekkasjevann ikke vil nå frem til sluk. Dette hindres av gulvskinne.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp.

(Estimert kostnad er for lokal utbedring)

Utbedringskostnader overflater	**10 000 - 50 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 10år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Vaskerom

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført. Det er ikke registrert symptomer på avvik.
Gulvet har fall mot sluk.
Hulltaking er ikke gjennomført da kjellervegger er av betong.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 10år.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

6.27 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Varmekabler/folie i bad og bod i kjeller,
- Varmekabel i entre/hall, varmefolie i garderobe, vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue og wc.
- Varmepumpe.
- Ildsted plassert i kjeller, kjøkken og i stue 1 etg samt stue 2.etg.

6.28 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

U.etg:
Gulv: Flis på bad. Laminat på soverom og i fordelergang. Øvrig rom betong.
Vegg: Malte overflater alle rom.
Tak: Trepanel og malte overflater.

1.etg:
Gulv: Flis i entre, og kjøkken. Øvrige rom parkett.
Vegg: Malt gips alle rom.
Tak: Malt gips alle rom.

2.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Hovedsaklig malt trepanel. Malt gips øvrige rom.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt 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.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jacob Singh Risgaard Knudsen	Ranjit Kaur

Gateadresse
Lammers gate 52

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3014

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

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.

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: 83251008

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjort under forrige eier; Nytt bad 2. etasje. Nytt vaskerom kjeller. Begge 2010. Nytt rør-i-rør. Nye avløpsrør. Vannbåren gulvvarme i bad 2. etasje. Nye WCer.
Arbeid utført av	Drammen Rørservice, Protan, Elektro-installasjon og flere

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Protan membran i gulv på bad 2. etasje. Flislagte litex veggplater med smøremembran. Gjort under forrige eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Litt vann i vinteren 2020/2021. Fikk vurdering av en takstmann etter vann i kjelleren at det ikke skapte noen fuktskader. Dette ble fikset av drenering og fuktsikring av kjeller i 2021. Arbeidet ble utført av OK Anleggsservice AS. Ingen vann i kjelleren etter drenering og fuktsikring.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av elbil-lader fra OneCo Ny luft-vann varmepumpe (både innedel og utedel) installert av Mepro Rør i 2024
Arbeid utført av	OneCo. Mepro Rør

Filer

3NELFO_Samsvarserklæring_ØST_131_132_Inst._Sign..pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee lader for elbil. Ny i juni 2025

Document reference: 83251008

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Under forrige eier ble det byttet shingel på tak i 2007

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

Beskrivelse	Det er lagt varmematter og laminat i deler av kjeller. Det er installert dusj og WC i vaskerom i kjeller. Vinduer i kjeller er enten blendet eller erstattet med moderne vinduer. 2 vinduer er skiftet til større vinduer for nødutgang.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2019 av tidligere eier

21.1 Radonmåling

År	2019
Verdi	47 Bq/m3

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: 83251008

Tilleggskommentar

Nytt kjøkken i 2024 Slipt og lakkert parkett i første etasje i 2024 Overflater i stue og kjøkken malt i 2024 Soverom i første etasje (benyttet som treningsrom) fikk nye overflater (vegg, gulv og tak) i 2022 To nye peis installert i 2023 (en på kjøkkenet, og en i et av soverommene i andre etasje)

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: 83251008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacob Knudsen	b22d7a093ab35d282629e5930f1de5a57271b5f9	02.07.2025 20:10:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ranjit kaur	5f3b907a5615b2c01bf7031dd243ac6b11456f78	02.07.2025 20:12:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251008

→ 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

Utskriftsdato: 23.06.2025

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.**	113	**Bruksnr.**	332	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lammers gate 52, 3014 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
69316746	2526	30.04.2025	Stipulert forbruk	115

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: 23.06.2025

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	332	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lammers gate 52, 3014 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	7 297,00 kr
Vann	4 478,89 kr
Sum	**11 775,89 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 113	Bnr: 332	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Lammers Gate 52				
Referanse: 83251008				
Avtalenummer: 1146147				
Dato: 26.06.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 6,410				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: storfamilie				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.26.06.2025. Faktura for 1. halvår 2025 er betalt.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	113	332	0	0

Adresse:	Lammers gate 52, 3014 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	18.11.2021	
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:	07.05.2020	
Merknader til feiingen:	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. 578.-	

Krav gjeldende denne eiendom kreves inn av Drammen kommune v/ avdeling for kommunale krav og vårt krav er tidligere oversendt til dem. Vennligst kontakt de for opplysning om krav.

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 24.06.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

KNUDSEN JACOB SINGH R
LAMMERS GATE 52
3014 DRAMMEN

KAUR RANJIT
LAMMERS GATE 52
3014 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2021/8839 Lammers gate 52-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 18.11.2021 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: Oliver Borgersen

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:

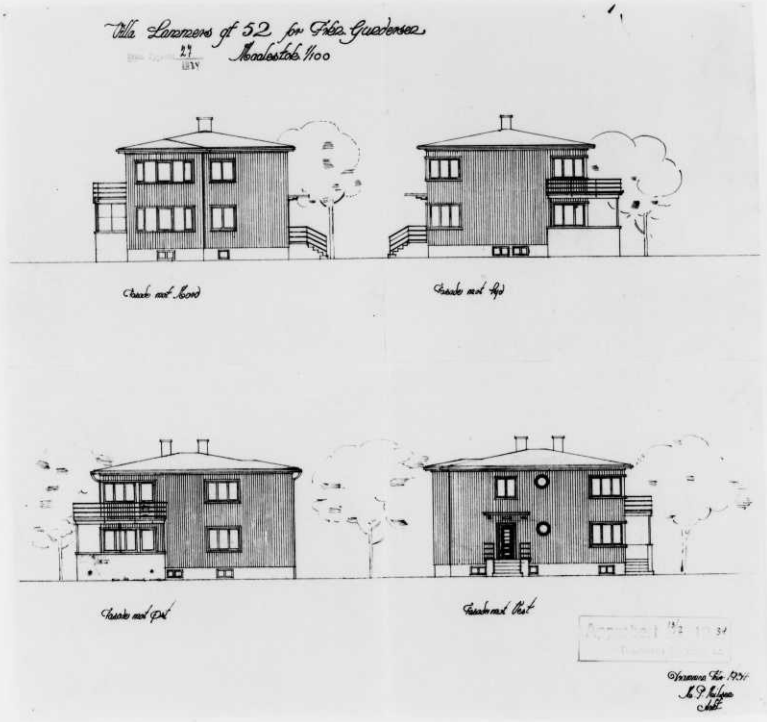
Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.

Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Villa Lorentzen af 52 for Fröken Gustavsson
Skalestock 1:100



Fasade mot Norr

Fasade mot Öst

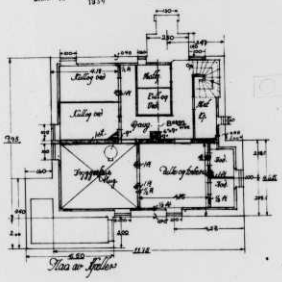
Fasade mot Syd

Fasade mot Väst

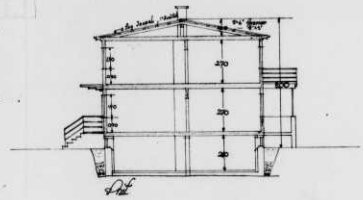
Ritningen får icke
utan tillstånd

Villa Lammers at 52 for Frau Gundersen

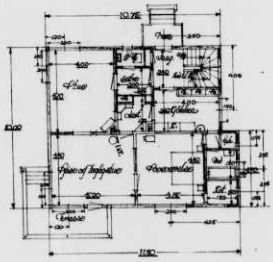
Scale 1:100



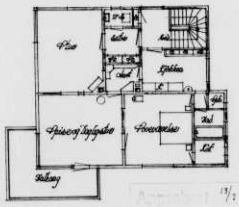
Plan at Kjeller



Plan at Loft



Plan at 1st Etage



Plan at 2nd Etage

Approved 13/2 1935

Drawn Feb 1934

E. P. Nielsen

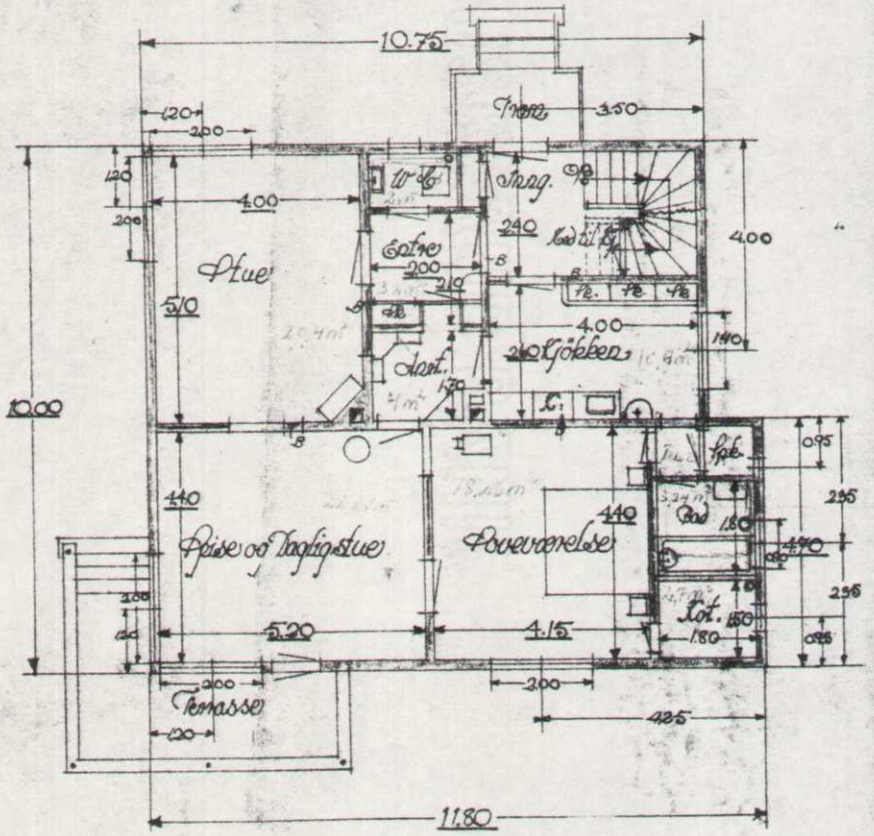
Arkt.

KART
M. 1:500

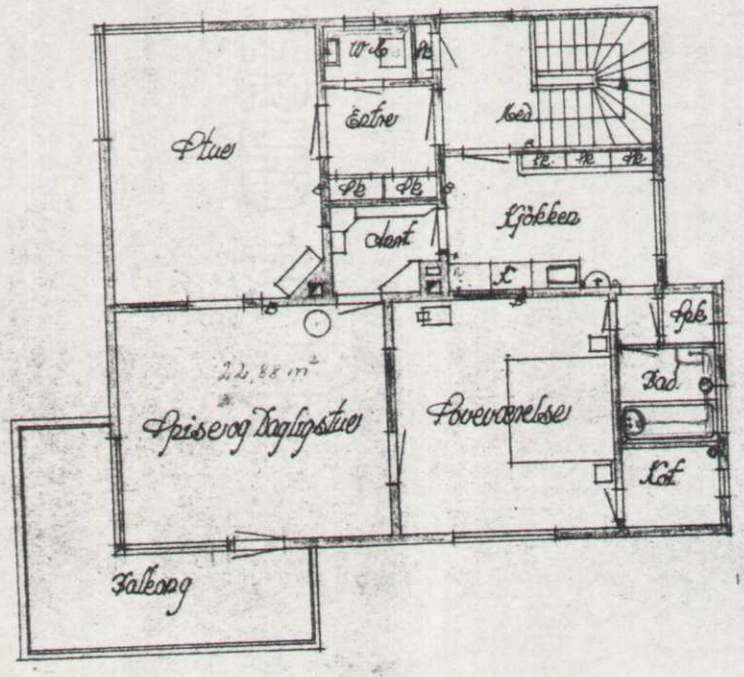
Snitt

DRAMMEN
BYGN.RAD J.NR. 373/77

0150 M /55158
113032 12 tegning



Plan av 1ste Etasje

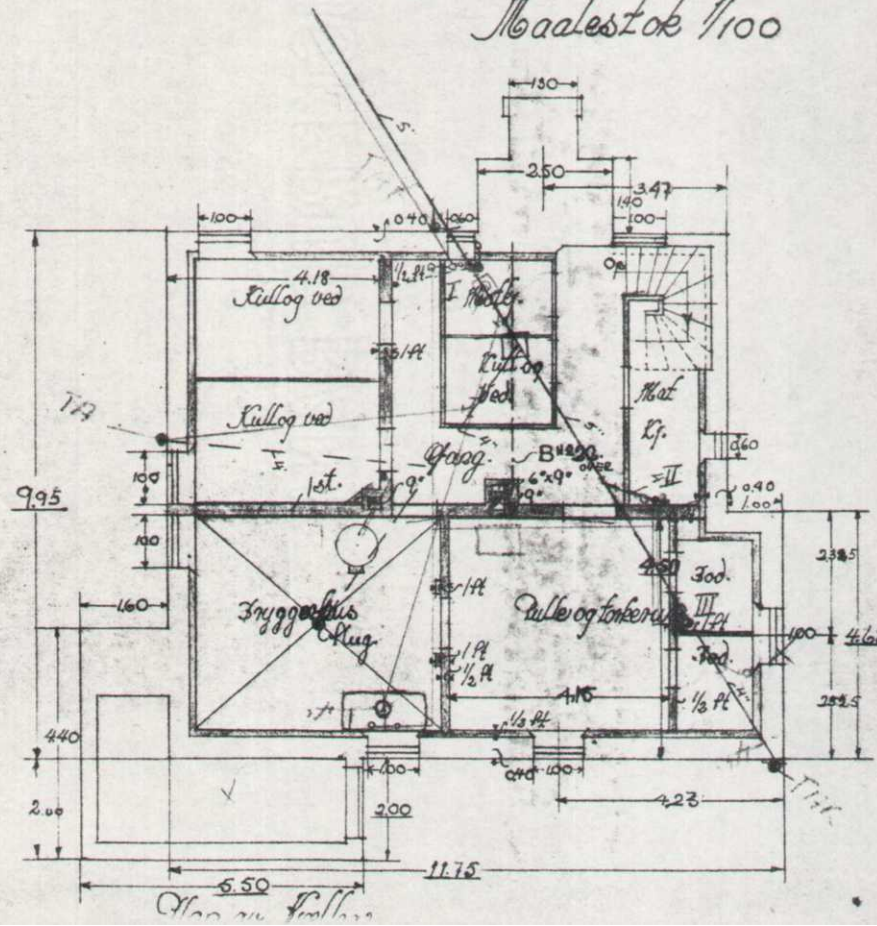


Plan av 2den Etage

Drammen Febr 1934
K. P. Nilsen

Villa Lammers gt 52 for Fnkr. Gunders

Maalestok 1/100

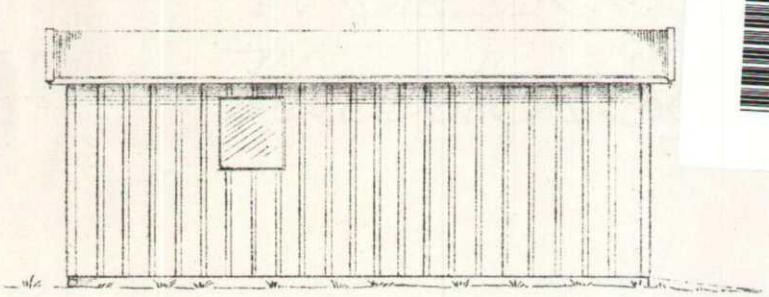


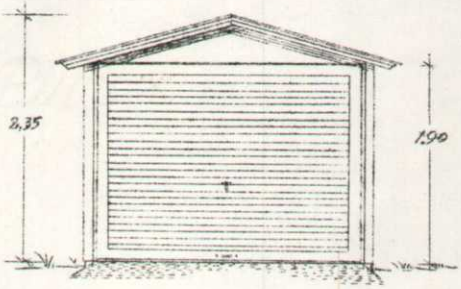
WR/G-1.

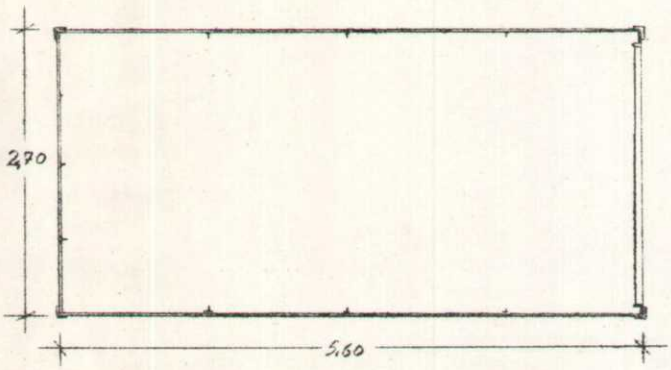
Gundersen, Lammersgt. 52.

BRANNVESEN J.Nr. 557/61.

0150K/53156 Geomatikk
113/332 11 Tegning







Godkjent 26 SEP 1961
Drammens Bygning

WALTER RIMSTAD'S GARASJER	Målk. 23/6-61 1:50
Type SENIOR Stålkonstruksjon	Nr. 3

DIMENSJONER OG PRISER pr. 1. september 1958

ENKELTGARASJER:

Type:	Lengde:	Bredde:		
Minor:	4,60	2,40	..... kr.	1 833,—
Junior:	5,00	2,50	..... »	2 222,—
Senior:	5,60	2,70	..... »	2 556,—
Major:	6,00	3,00	..... »	2 945,—
Lastebil:	8,00	3,00	..... »	3 906,—
»	8,00	6,00	..... »	7 845,—

Inkl. omsetningsavgift.

Dobbeltgarasje: 100 % tillegg + kr. 300,—
Sidedør: ..... » 100,—
Frakt: Innenfor 150 km ..... » 50,—

REKKEGARASJER:

Dimensjon: 5,60 x 2, 70 meter pr. enhet.
Standard utførelse ..... kr. 2 475,—
Inkl. omsetningsavgift.

Vippeporter for løssalg med stål-karm-beslag i full høyde for innvendig feste. (Se egen brosjyre).
Standard mål: 2,40 x 1,85 H. } **Kr. 680,00**
» » 2,40 x 2,00 » }
ekskl. omsetningsavgift og montasje.

Samtlige garasjer kan leveres med rupanel tak m/ papp A kvalitet, mot et tillegg av kr. 75,—, — 125,—. Hvor annet ikke er nevnt, gjelder prisene inkl. omsetningsavgift og full montering på forefinnende plant underlag.

Er det ønskelig med en garasje som avviker fra våre standard typer, hører jeg gjerne fra Dem og sender Dem et spesielt tilbud.

MATERIALER OG KONSTRUKSJON

De materialer som er anvendt i Walter Rimstads garasjer er valgt ut fra et erfaringsmessig kjennskap til hva som sikrer holdbarhet og styrke.
Taksperr og reisverk er utført av vinkeljern som gir en særdeles god avstivning og er en garanti mot svikt og forskyvninger, selv under unaturlig hård belastning. Spesielt fremheves den solide frontkonstruksjon, utført i godt dimensjonerte kanaljern, som gir et særlig godt hold for portene, og er en betingelse for driftssikkerhet av disse. Alt jern er mønjet.



Garasjene kan evt. leveres i trekonstruksjoner. Be om særtilbud.

Kledningen består av galvaniserte panneplater med 5 vulster pr. meter, og byr på mange fordeler. I malt tilstand er den til forveksling lik tømmermannspanel. — Den er langt mindre sårbar for trykk og slag enn tidligere anvendt aluminiumskledning. (Som fortsatt leveres etter ønske og til samme pris.)

ISOLASJON:

Glassvatt og innvendig panel, etter tilbud. Til fordel for et godt utseende er garasjen forsynt med vippeporter, — vindskier, — hjørnekasser og belisting i treverk.

1 — ett års garanti og fritt tilsyn med portene
Garasjene garanteres for fullt sne- og vindtrykk.

PRODUSENT:
WALTER RIMSTAD
Garasjeavd.
Larvik

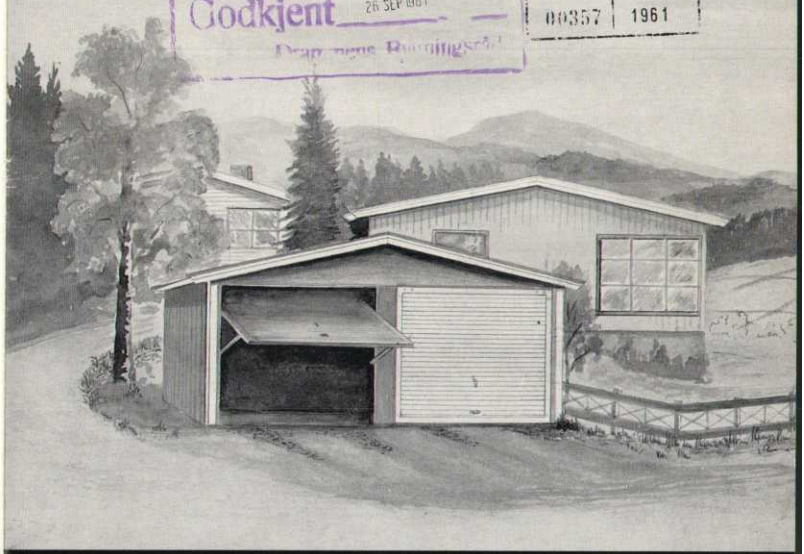
FORHANDLER:

©Utlands-Postens Trykkeri

WALTER
RIMSTAD
HOVLAND

Ferdiggarasjer

Godkjent 26 SEP 1961
Drammens Bygningsråd
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00357 1961



— med garanti!

Bilens verdi

ER DE blant de mange som ved hjelp av sparsomhet og hårdt arbeid har kunnet skaffe Dem egen bil?....

„ „ i stilling med ansvar for firmaets bil(er)?....

ELLER har De ganske enkelt respekt for tingenes verdi?

Da har De et godt grunnlag for vurdering av den verdi bilen representerer, og forstår betydningen og fordelen av et fornuftig vedlikehold. Skal dette kunne gjøres effektivt, er det av stor viktighet at bilen kan stå i ly for vær og vind, — med andre ord, — at De har en god garasje.

Garasje er for mange et stort problem, og grunnene kan være mange. Tomtespørsmålet kan være vanskelig å løse, men det kan også være at De har funnet tilbudet fra Deres byggmester, for oppføring på ordinær måte, for høyt. — De har muligens gått med tanker om selv å bygge egen garasje, men tiden har ikke strukket til, — eller De mangler noen enkle råd og opplysninger.

Her er det i de fleste tilfeller at

jeg kan hjelpe.

WALTER RIMSTADS GARASJER

dekker alle behov. Har De f. eks. liten plass, kan jeg levere en garasje som er «skreddersydd» for Deres bil. Blir garasjen særlig utsatt for vær og vind, kan De være helt trygg, da mine garasjer står i særklasse med garanti for fullt sne- og vindtrykk.

Rimstads garasjer er pene og tiltalende — typiske «Villagarasjer» — som faller naturlig inn i omgivelsene.

RIMSTADS ENKELT-GARASJER

Enkelt-garasjer kan vanligvis leveres en dag etter bestillingen er mottatt.
Skulle Deres økonomi for tiden tilsi en viss forsiktighet, antar vi å kunne hjelpe Dem med en rimelig avbetalingsordning.

RIMSTADS REKKE-GARASJER

løser ved en rasjonell utnyttelse av tomtearealet, problemet for boligbyggelag og bedrifter. Disse garasjer er ikke en sammenføyning av enbils-garasjer i forenklet form, men er ett bygg hvor materialene er avpasset etter byggets størrelse.

LASTEBIL-GARASJER

leveres i alle størrelser.

WALTER RIMSTADS STANDARD-GARASJER

er laget med mønetak, men kan leveres noe billigere med bakoverhellende tak.

Enkelte bileiere har spurt etter en billigere garasjetype. Til disse vil jeg si at mitt pionerarbeid og min lange erfaring har lært meg at det er dårlig økonomi å gi avkall på visse minimumskrav.

Våre kunder uttaler:

Walter Rimstads Ferdig-garasje

Undertegnede er bedt om en uttalelse i anledning anskaffelse av Rimstads Ferdiggarasje, og gjør dette mer enn gjerne. Garasje har i lengere tid vært et problem for meg, da jeg ikke selv er eier av tomt, og ved eventuell flytning helst også skulle kunne «ta garasjen med». Problemet er nå løst på en ypperlig måte. Da husverten lot meg disponere over en liten plass av hagen anskaffet jeg straks en Rimstad Ferdiggarasje. Et lass med pukk ble pakjørt, og i løpet av en dag ble underlaget rettet ut, garasjen satt opp, og taket malt. Garasjen skjemmer ikke, tvertimot den tar seg meget godt ut. Den er lav og moderne og vi har fått mange komplimenter av folk som går forbi, som finner garasjen meget smart og pen. Og først og fremst, vi har fått hus til bilen på en lettvint, grei, og etter forholdene billig måte.

J. C. Frost (sign.)

★

Etter montering av en Walter Rimstad ferdiggarasje i Kragsvei, Holmenkollen, mottok jeg, sammen med betalingen, uoppfordret følgende uttalelse:

Utdrag av brev fra direktør N. N. Oslo.

Jeg vil ved denne anledning gjerne si Dem at det var ekspeditt levering og 2 meget dyktige og hyggelige karer som satte opp garasjen, de skal ha sin komplimang.

Min kone og jeg er meget fornøyet med garasjen. Den har riktignok ennå bare fått et strøk med rød Arcanol, hvite hjørner, dobbelte vindskier og dør, men tar seg allerede godt ut.

Et pent tak, dobbelte vindskier og maling gjør underverker.

Vi synes det er den peneste ferdig-garasje vi har sett, og som De har forstått, har vi studert mange typer før vi bestemte oss for Deres.

(Sign).



Se noen av våre garasjer....

Kragsvei 6, Besserud
Drammensveien 37
Huk Aveny, 10 og 16
Maridalsveien 272,
Eiksveien 1, Røa. 2–3 og 4 dobbelte
Rolftangen, Snarøen. — 35 stk. m/ eternit-tak.

Garasjer oppsatt over hele landet fra Mosjøen til Mandal.



Bemerk detaljene ved våre garasjer:

Dobbelte vindskier, —	Takbelegg av:
Hjørnekasser, —	Plater (galv.)
Vannrenner, —	Rupanel og papp
Vinduer, —	Eternit skifferheller
Ventiler, —	Rupanel og shingel papp
	Evt. belegg etter eget ønske



Garasjer oppsatt på ca. 30 cm. kultlag m/ pukk og stenmel.

Enkle garasjer kan vanligvis, og med godt resultat, settes på et gruslag. Er De i tvil, — konsulter våre folk når det gjelder råd og anvisning for nødvendig grunnarbeide.

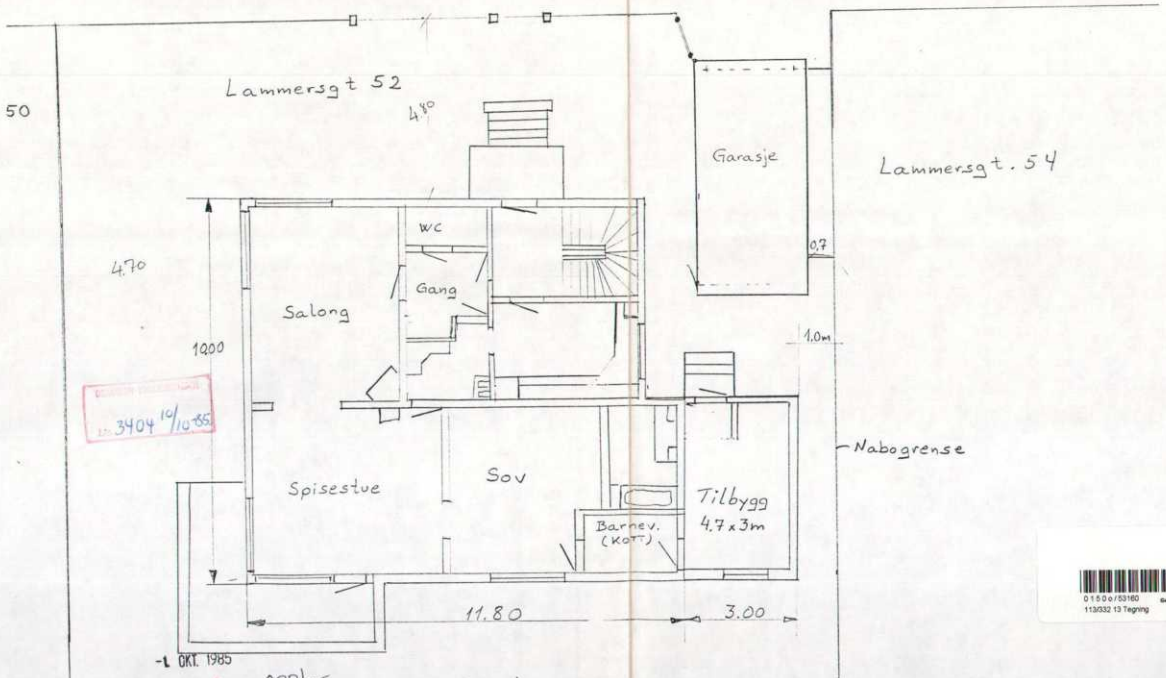
Hvor det er nødvendig med aprobasjon, hjelper vi Dem gjerne med formalitetene.

Ring eller Skriv

WALTER RIMSTAD, LARVIK
Garasjeavdelingen.
3111 — 3462.
Evt. kontakt Drammensvn. 37
44 68 94.



DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN - BYGNINGSRÅDET DEN 22 10 85
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningsloven § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som bl.a.
angir nøe betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
SKAL ETTERKOMMES.



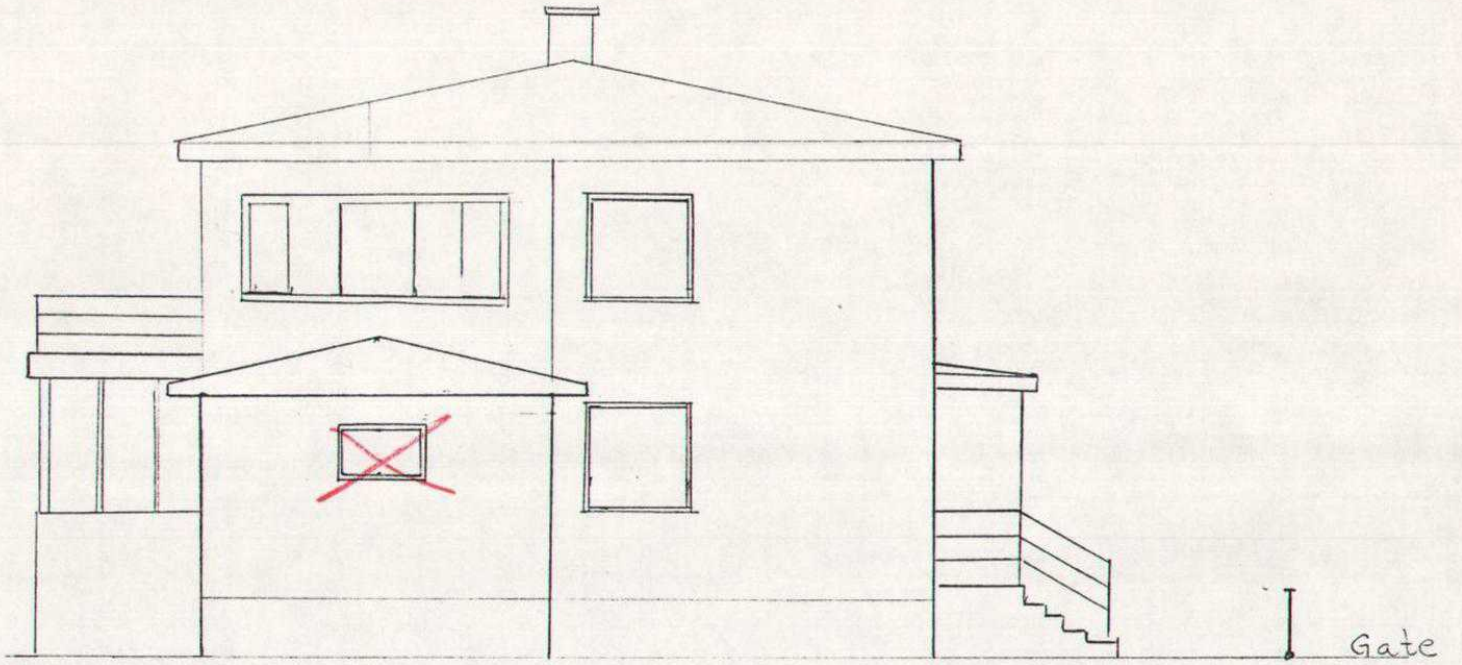
1:100 3404 19/10-85

-1 OKT. 1985
BRANDVERN
973/85

Plan 1. etasje

0150/53160
113/332 13 Tegning

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN 22.10.85
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.



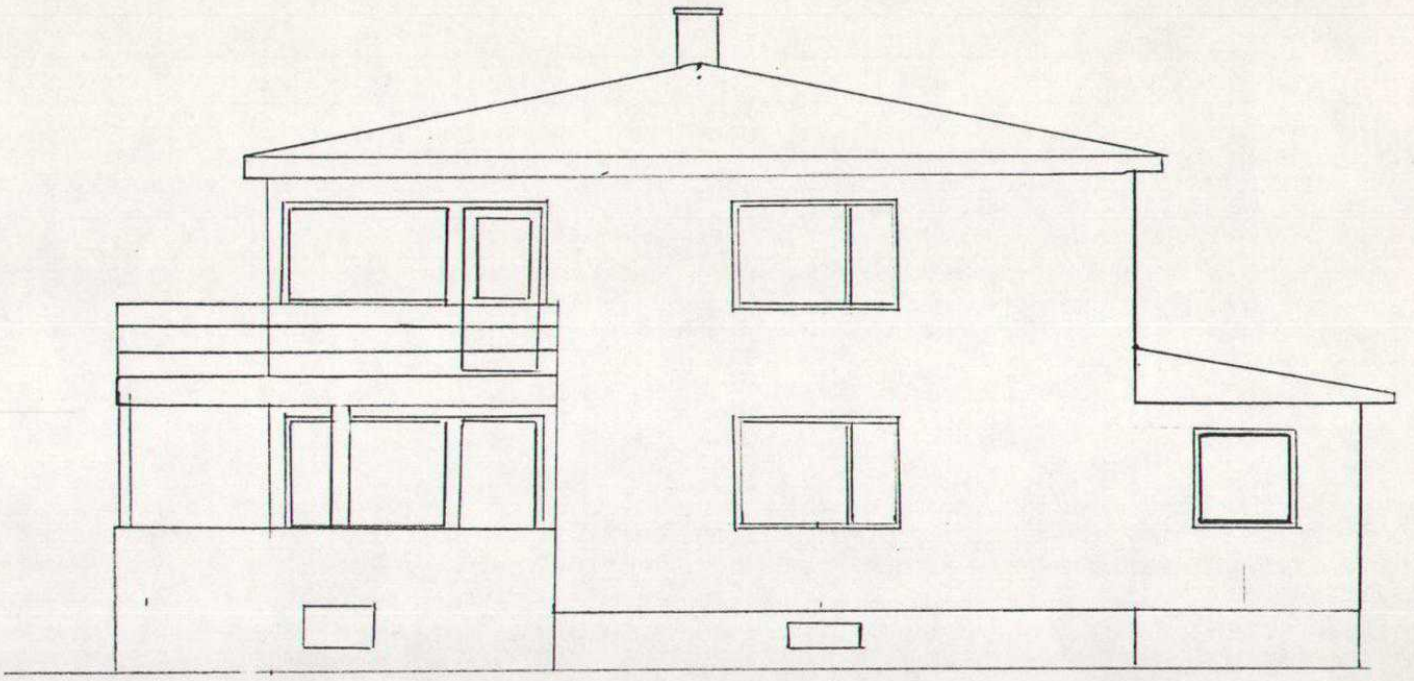
Fasade mot Lammersgt 54
(Refsum)

3404 10/10-85

-1 OKT. 1985
BYGNINGSRÅD

973/85

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN 22/10.85
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.



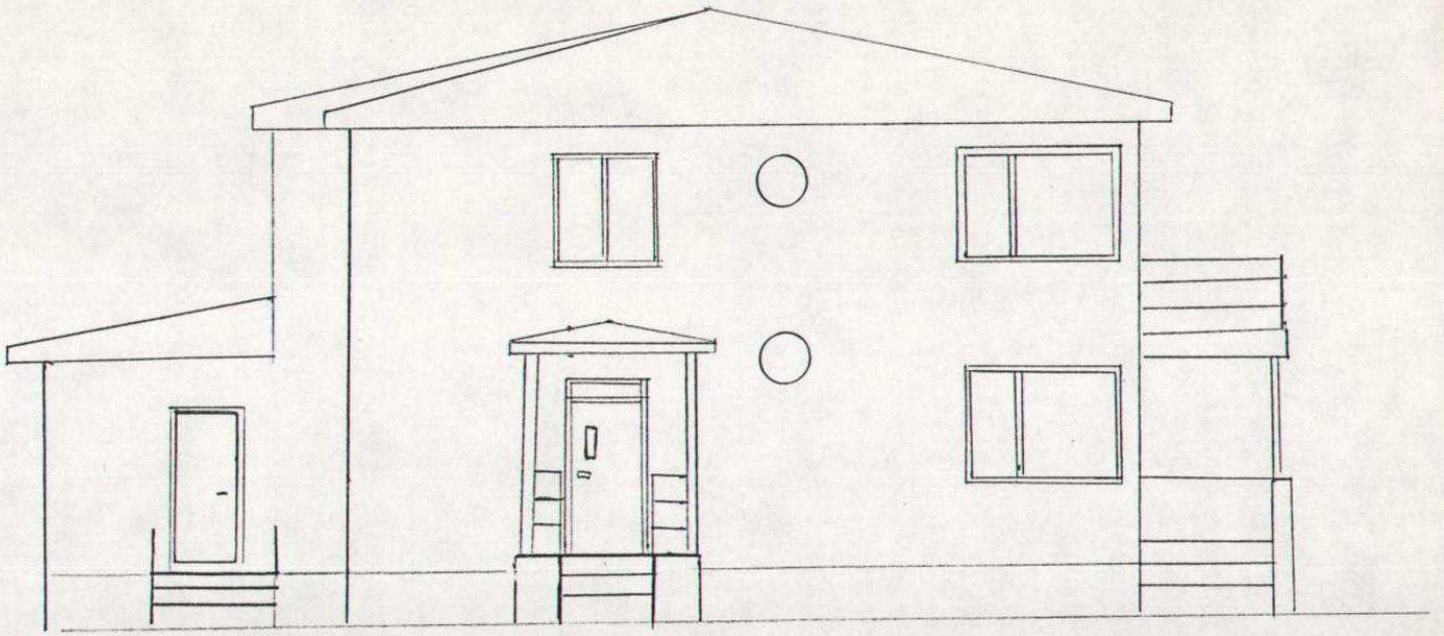
Fasade mot have.

DRAMMEN ENGASJEVESEN
Jnr. 3404 10/10-85

-1 OKT. 1985
DRAMMEN
BYGN.KAD

973/85

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN 22.10.85
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.



Fasade mot Lammersgate

Jnr. 3404 10/10-85

-1. OKT. 1985 973/85

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 24.06.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	332	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Lammers gate 52, 3014 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/ ferdigattest i våre arkiver. Byggetillatelse ble gitt 13.02.1934.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**332**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	158515407	0	Tatt i bruk	Bolig	200	0	0	200

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6624171 Øst: 568863 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1934	20.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	100	3	Kjøkken	1	1	Lammers gate 52	113	332	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	100	0	100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100

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	**113**	**332**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	533,7	556	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.04.1929	Nei	Nei	Nei			Nord: 6624170.17 Øst: 568865.12 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	24.04.2024	26.04.2024	24/09954		113/337	0
					113/332	0
					113/6032	0
					113/335	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			113/332	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			113/332	0
Kartforretning	19.06.2008	03.07.2008	112/08		113/203	0
					113/330	0
					113/335	0
					113/339	0
					0/0	0
					113/326	0
					113/341	0
					113/338	0
					113/336	0
					113/331	0
				Mottaker	113/6032	6301
					113/308	0
					113/334	0

113/337	0
113/360	0
113/6034	0
113/332	0
113/310	0
113/322	0
113/307	0
113/325	0
113/315	0
113/321	0
113/312	0
113/317	0
113/693	0
113/362	0
113/309	0
113/6033	0
113/316	0
113/320	0
113/319	0
113/313	0
113/318	0
113/311	0
113/6002	0
113/324	0
113/329	0
113/327	0
113/323	0
113/328	0
113/231	0
113/340	0
113/6001	0
113/333	0

			113/370	0	
			113/314	0	
Kart- og delingsforretning	19.03.1934	Avgiver	113/370	-556	
		Mottaker	113/332	556	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158515407	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	200	0	200

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lammers gate	52			Nord: 6624171 Øst: 568863 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3014-DRAMMEN Grunnkrets 405-Fjellheim 5 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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
533,7	Nord: 6624170,17011416 Øst: 568865,11999631 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**113**	**332**	**0**	**0**	Lammers gate 52, 3014 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	533.7m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 20/47156
Saksbehandler Ingeborg Fønstelien

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	10.06.2025	56/25
2 Kommunestyret	18.06.2025	91/25

2.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel

Kommunestyret har behandlet saken i møte 18.06.2025 sak 91/25

Møtebehandling

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, SV og Rødt følgende tilleggsforslag:

Kommunedirektøren bes innen utgangen av 2026 legge frem en handlingsplan for hvordan Drammen kommune skal oppnå målet om arealnøytralitet innen 2030.

Herman Ekle Lund (V) fremmet følgende endringsforslag:

- Følgende passasje i 12.3 endres fra: "Innvendig oppholdsareal kan ikke erstatte minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek." til: "Innvendig oppholdsareal kan erstatte deler av minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek i arealplanen. Dette vurderes individuelt i hvert prosjekt.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og Rødt følgende tilleggsforslag:

Legges til i 12.4.1 a:

- "Det kan gis adgang til avvik på veileder så lenge det totale arealet blir ivaretatt og kvaliteten på arealene opprettholdes eller gjøres til det bedre for beboere. Et slik avvik kan være f.eks. krav til avstand."

Legges til i 12.4.1, retningslinje:

- "eksisterende bebyggelse"; slik at ny ordlyd blir: "I områder der det på grunn av eksisterende topografi og/eller eksisterende bebyggelse er umulig å innfri kravet om solbelyst areal, må det tilføres ekstra kvaliteter på nye felles- og lekearealer."

Herman Ekle Lund (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt til 12.4.2 retningslinje:

- Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra arealkravene overfor private og fellesprivate uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter.

Legges til i 12.4.4 retningslinje:

- Bidrag til lekearealer kan løses ved å sette av arealer innenfor eget prosjekt, ved oppkjøp av annet areal, ved bidrag til opparbeidelse/utbedring av eget eller annet areal, og avklares gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale, alternativt gjennomføringsavtale.

Legges til i 12.5:

- I tabell, kolonner for krav til utforming, presiseres det at nærlek kan inngå i kvartalslek dersom avstandskrav opprettholdes, og at kvartalslek kan deles opp i mindre områder, eksempelvis 2*1000 kvm. Det samme for aktivitetsareal. Her presiseres det at kvartalslek kan inngå i aktivitetsareal, og at dette kan deles opp i mindre områder, eksempelvis 2*2500 kvm.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SP og KRF følgende tilleggsforslag:

Følgende punkter legges til på egnet sted:

- Det skal prioriteres biologisk underlag framfor syntetisk underlag der det er mulig.
- Det kan ikke gjennomføres tiltak som hindrer allmenn ferdsel langs sjø.
- Allmennheten skal sikres muligheten til å passere brygger uten hindringer.

Følgende legges til under Retningslinjer for 6.2:

- Grønne/blågrønne tak, tilrettelagt for fordrøyning så vel som artsmangfold og dyrking av mat, skal alltid vurderes.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF følgende endringsforslag:

Arealinnspill 57 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 142 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 27 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 161+97 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 92 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 158 beholder formålet i dagens arealdel

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF følgende endringsforslag:

Følgende setning i punkt 3 i kommunedirektørens forslag til vedtak strykes:
"For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess".

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og SP følgende endringsforslag:

Arealinnspill 37 endres til Boligformål.

Lina Strandbråten (AP) fremmet følgende endringsforslag:

Stryke avsnitt 13.1.2

Lina Strandbråten (AP) fremmet på vegne av AP og H følgende endringsforslag:

Arealinnspill 108 Krokstad, ved Buskerud storsenter beholder dagens arealformål

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H og V følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 5 endres til:
Det settes umiddelbart i gang en revisjon av arealdelen som i hovedsak avgrenses til næringsarealer for C-næring, samt arealer tilknyttet energiformål, herunder produksjon, lagring og distribusjon

Kjell Arne Hermansen (H) fremmet følgende endringsforslag:

I sak 91/25 har ordfører mottatt informasjonen nedenfor fra kommunedirektøren.

I arbeidet med å ferdigstille kommuneplanens arealdel, er det foreslått at man beholder formålene i den tidligere arealdelen 2015 for tre områder for å løse innsigelser fra offentlige myndigheter. For disse områdene skal det lages egne områdereguleringsplaner. Målet er å undersøke og løse innsigelser som har kommet inn til arealdelen gjennom områdereguleringsplanene. For området Ryggkollen har det oppstått en utfordring. Statens vegvesen har nå tydeliggjort at de har en innsigelse mot et planlagt veikryss med E134, som allerede ligger inne i gjeldende arealdel. Dette var ikke tydelig for kommunen tidligere. Man kan da ikke falle tilbake på gjeldende plan for krysset. Det betyr at vi må legge inn et utvidet vedtak slik at resten av arealdelen blir gyldig vedtatt. Det som er foreslått med gul markering utgjør tillegget. Tilleggspunktet betyr i praksis at planen når det gjelder krysset i Ryggkollen tas til mekling og eventuell endelig avklaring i departementet dersom vegvesenet og kommunen ikke blir enige om en løsning. Det er en konstruktiv dialog med vegvesenet om en prosess for å forsøke å komme til enighet.

Forslag til nytt tilleggspunkt er lagt inn med gult i opprinnelig vedtak:

Ordførers forslag til justert vedtak for punkt 3, se gul markering:

3. For arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen. For arealene på Bangeløkka og Ryghkollen videreføres planarbeidet separat i igangsatte områdereguleringer. Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess.

Lars Gulbrand Krogsund (Uavhengig) fremmet følgende endringsforslag:

Følgende punkt fjernes i planbestemmelsene
14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:
Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig tillates under følgende forutsetninger:

Og erstattes med:
Utvidelse av eksisterende fritidsbolig eller bygging av nye tillates under følgende forutsetninger:

Kulepunkt 3 i samme punkt forandres fra 20 til 40 kvm når det gjelder størrelse på terrasser/plattinger

Følgende fjernes i planbeskrivelsen:
Punkt 3.3.5 siste avsnitt:
For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming.

Følgende punkt slettes:
Punkt 4.2.5
For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. bestemmelsesområde 19.5 #5

Jørgen Harboe Wilhelmsen (Rødt) fremmet følgende endringsforslag:

Drammen Slip & Verksted beholder nåværende arealformål som er næringsbebyggelse.

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, FrP, KRF og INP følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 1 endres med følgende:

- Maksimalt tillatt BYA skal endres fra 35% til 30%
- Endre minste tomtestørrelse fra 400m2 til 600m2
- 8 meter gesims og 9 meter mønehøyde. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, KRF og INP følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 1 endres med følgende:

- Stryke følgende punkt: Plankrav deling av grunneiendom kan foregå med inntil 3 enheter uten krav til reguleringsplan, utenfor hensynssoner

Votering

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, SV og Rødt om arealnøytralitet fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 Rødt, 2 MDG, 2 KRF): 44 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og Rødt om punkt som skal legges til i 12.4.1 a og12.4.1, retningslinje fikk 9 stemmer (4 V, 2 Rødt, 2 MDG, 1 KRF (Turid Solberg Thomassen). 48 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) om nytt punkt til 12.4.2 retningslinje, 12.4.4 retnings-linje og 12.5 fikk 4 stemmer (4 V) 53 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SP og KRF om at punkt legges til på egnet sted og legges til under retningslinjer for 6.2 fikk 12 stemmer (4 V, 2 SP, 2 MDG, 2 Rødt, 2 KRF). 45 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) om endring i passasje 12.3 fikk 6 stemmer (4 V, 2 MDG). 51 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF om arealinnspill 57, 142, 27, 161 + 97, 92 og 158 fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 KRF, 2 Rødt, 2 MDG). 44 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF om at setning i punkt 3 strykes fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 KRF, 2 MDG, 2 Rødt). 44 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og SP om at arealinnspill 37 endes til boligformål fikk 8 stemmer (4 V, 2 SP, 2 MDG). 49 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Lina Strandbråten (AP) om å stryke avsnitt 13.1.2 ble vedtatt med 30 stemmer (13 AP, 8 FrP, 4 V. 2 MDG, 1 PS, 1 INP, 1 Uavhengig) mot 27 stemmer (16 H, 3 SV,
2 Rødt, 2 PP, 2 SP, 2 KRF).

Endringsforslaget fra Lina Strandbråten (AP) fremmet på vegne av AP og H om at arealinnspill
108 beholder dagens arealformål ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H og V om at innstillingens punkt 5 endres ble vedtatt med 50 stemmer (16 H, 4 V, 13 AP, 3 SV, 2 PP, 2 KRF, 2 MDG, 2 Rødt, 2 SP,
1 INP, 1 PS, 1 FrP (Joachim Bekkevold Hansen), 1 Uavhengig) mot 7 stemmer (7 FrP (Hilde Hovengen, Knut Gjerde, Kristin Løvaas Gjerde, Lavrans Kierulf, Ulf Erik Knudsen, Vibeke Rygh og Øystein Lauritzen).

Endringsforslaget fra Kjell Arne Hermansen (H) for arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen osv. ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget til flere punkter i planbestemmelsene fra Lars Gulbrand Krogsund (Uavhengig) fikk 11 stemmer (1 Uavhengig, 8 FrP, 1 INP, 1 PS). 46 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget om arealbruksendring på Drammen Slip og verksted fra Jørgen Harboe Wilhelmsen (Rødt) fikk 3 stemmer (2 Rødt, 1 Uavhengig). 54 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, FrP, KRF og INP om endringer i innstillingens punkt 1 om maksimalt tillat BYA, minste tomtestørrelse, gesims- og

mønehøyde ble vedtatt med 33 stemmer (16 H, 8 FRP, 2 KRF, 1 INP, 2 PP, 2 SP, 2 Rødt) mot 24 stemmer
(13 AP, 4 V, 3 SV, 2 MDG, 1 PS, 1 Uavhengig).

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, KRF og INP om å stryke følgende i innstillingens punkt 1: Plankrav deling av grunneiendom osv. fikk 26 stemmer (16 H,
2 KRF, 1 INP, 2 PP, 2 MDG, 2 Rødt, 1 Uavhengig). 31 stemte imot og forslaget falt.

Innstillingen fra formannskapet for øvrig ble vedtatt med 43 stemmer (16 H, 13 AP, 8 FrP, 2 PP,
2 SP, 1 INP, 1 PS) mot 14 stemmer (4 V, 3 SV, 2 Rødt, 2 KRF, 2 MDG, 1 Uavhengig).

Vedtak i Kommunestyret

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037 med tilhørende dokumenter vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 med følgende endrings- og tilleggsforslag

   Maksimalt tillatt BYA skal endres fra 35% til 30%

   Plankrav deling av grunneiendom kan foregå med inntil 3 enheter uten krav til reguleringsplan, utenfor hensynssoner

   Endre minste tomtestørrelse fra 400m2 til 600m2

   8 meter gesims og 9 meter mønehøyde. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.

   Stryke punkt 13.1.2.

   Arealinnspill 108 Krokstad, ved Buskerud storsenter beholder dagens arealformål

2. Temakart kulturminner datert 23.01.2025 gjøres med dette juridisk bindende.

3. For arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen. For arealene på Bangeløkka og Ryghkollen videreføres planarbeidet separat i igangsatte områdereguleringer. Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess.

4. Parallelt med vedtaket av kommuneplanens arealdel vedtas oppheving av:
   - Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt 29. april 1991
   - Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22. mars 1994
   - Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt 28. februar 1995
   - Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt 7. mai 1997
   - Kommunedelplan for gatebruk Strømsø, vedtatt 22.juni 2004

5. Det settes umiddelbart i gang en revisjon av arealdelen som i hovedsak avgrenses til næringsarealer for C-næring, samt arealer tilknyttet energiformål, herunder produksjon, lagring og distribusjon.

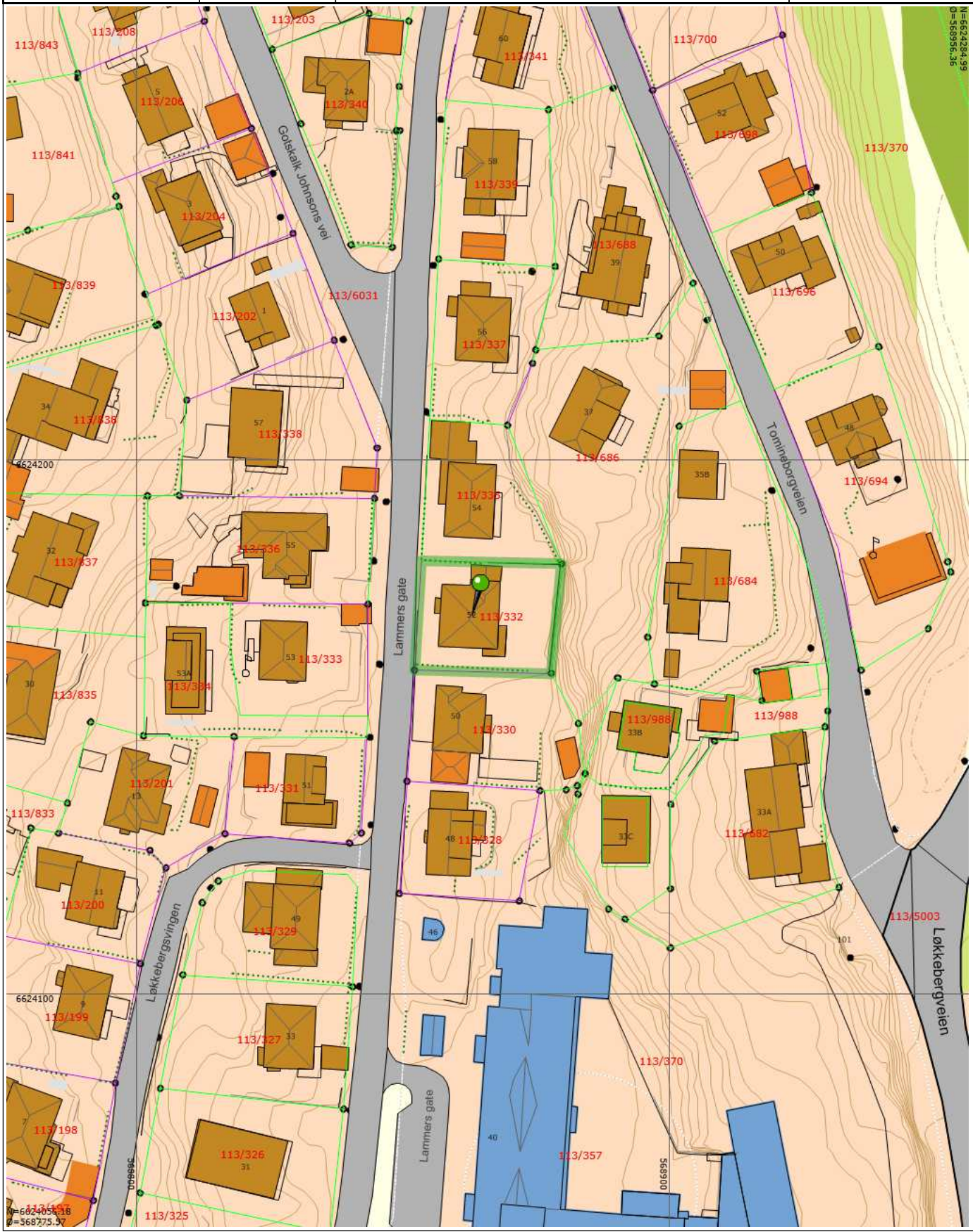
6. Ved første rullering se på å ta ut krav til MUA fra kommuneplanens arealdel og innføre det som en norm etter inspirasjon fra Oslo.

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 332	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lammers gate 52 3014 DRAMMEN			
Annen info:				

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegrekkverk
Vegskulderkant	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Veg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Bebygd område
Skog	Annet	

INFORMASJON OM KOMMUNEPLANKART

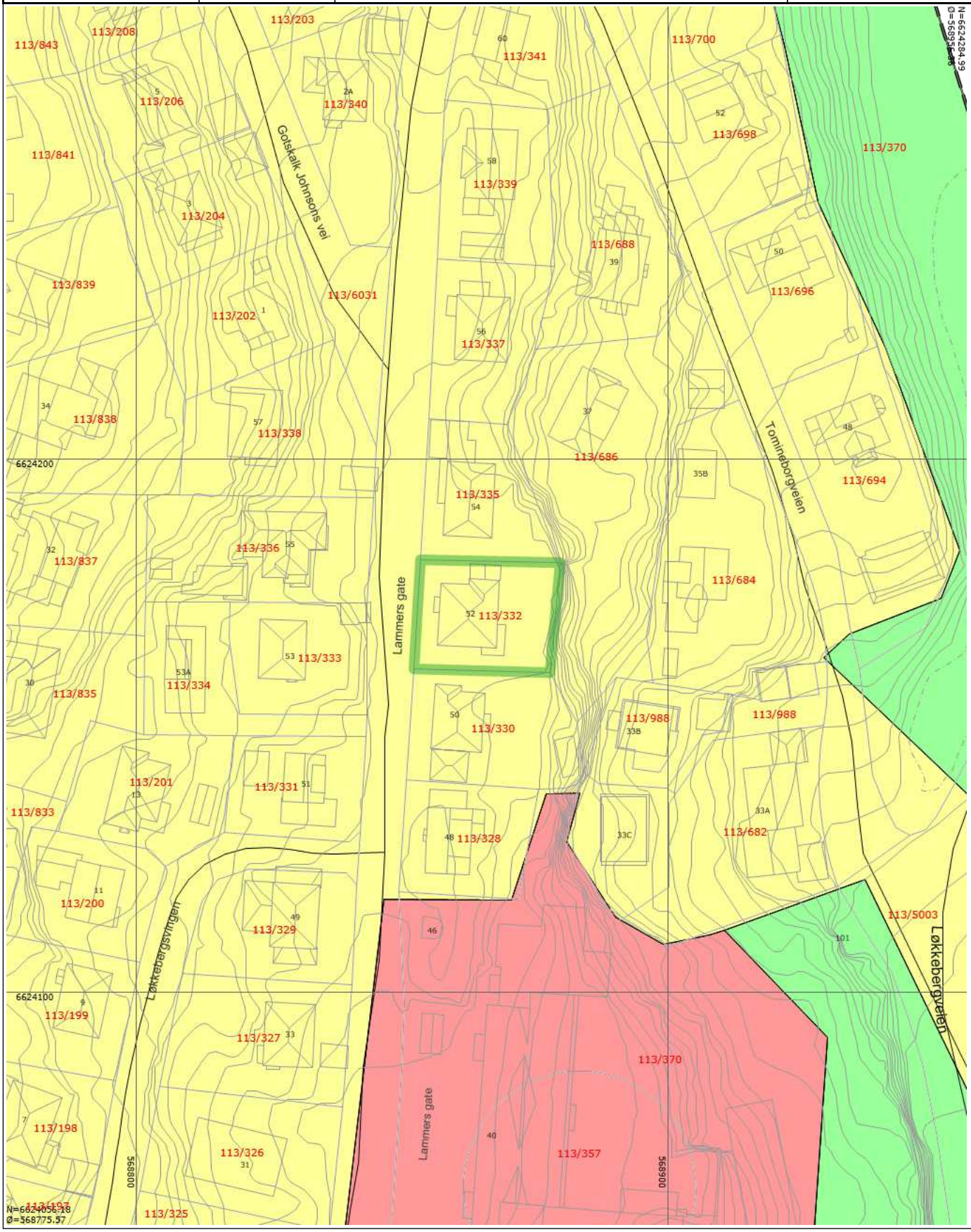
Vi har problemer med utskrift av kommuneplankart. Vi vedlegger skjermdump fra vår kartløsning. Se planrapport for utfyllende planinformasjon.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 332	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lammers gate 52 3014 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	Plangrense	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Boligbebyggelse - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde

Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. 0ppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.
Les mer på kommunens hjemmesider:
Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**332**	**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. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		164.7m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Middels bevaringsverdi - klasse C
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø

Høy bevaringsverdi - klasse B

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	332	0	0	1	533.70m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	167.20m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	533.70m^2

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**332**	**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. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



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



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

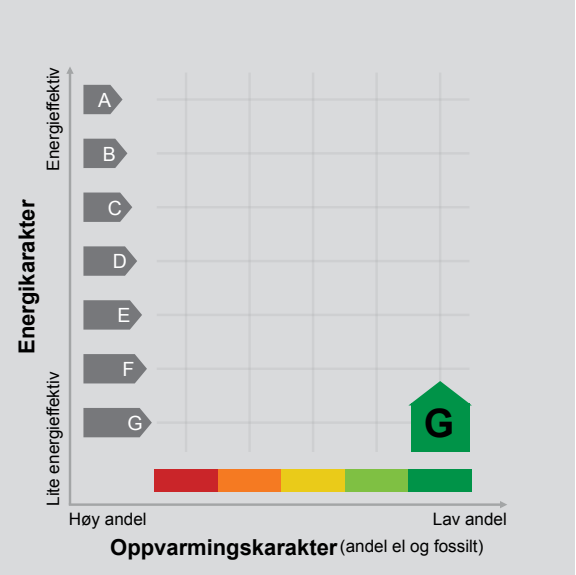
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	332	0	0	1	533.70m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	167.20m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	533.70m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Lammers gate 52
Postnummer	3014
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	332
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158515407
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149697
Dato	31.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:
Lammers gate 52, 3014 Drammen
Gnr. 113, Bnr. 332, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251008

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.
