PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

KRUTTHUSET 88

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

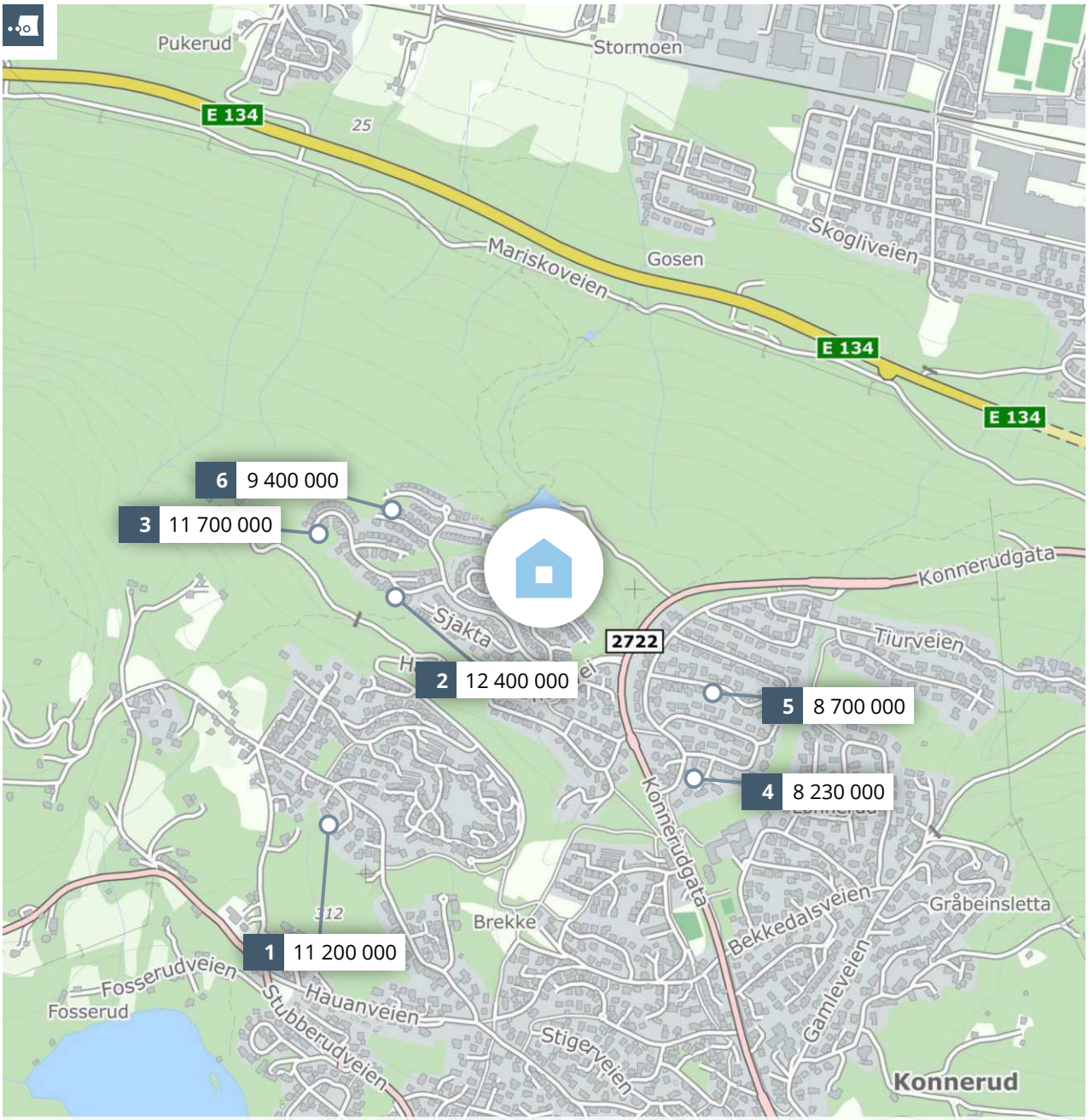
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KRUTTHUSET 88

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

Krutthuset 88, 3030 DRAMMEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 104 BNR 45 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS KONNERUD 11

Verdivurdert til

12 600 000

-	12 600 000	40 514
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	311 m²	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						844 m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gomperudgata 65 301 m² 2011 1 175 m² 4 sov	13.06.2024	10 500 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**37 209**
2	Meiselen 7 276 m² 2017 773 m² 3 sov	04.06.2025	12 790 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**44 928**
3	Meiselen 33 247 m² 2020 934 m² 3 sov	07.06.2024	11 950 000	**11 700 000**	0	11 700 000	**47 368**
4	Hallermoveien 21 211 m² 1974 1 400 m² 5 sov	12.05.2025	7 780 000	**8 230 000**	0	8 230 000	**39 005**
5	Rugdeveien 35 256 m² 1974 1 257 m² 5 sov	10.05.2025	7 990 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**33 984**
6	Stollen 65 143 m² 2016 616 m² 3 sov	17.06.2025	8 700 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**65 734**

Velkommen til en stor og delikat enebolig, der 311 kvm fordeles på tre etasjer. Med to bad, to stuer og fire soverom egner boligen seg godt for familier. Legger man på et gjestetoalett og to vaskerom, får man et komplett hjem med høy funksjonalitet. Huset har en flott plassering, i en liten løkkevei omkranset av skog. Bak trærne skimtes Vannverksdammen, et populært badested.

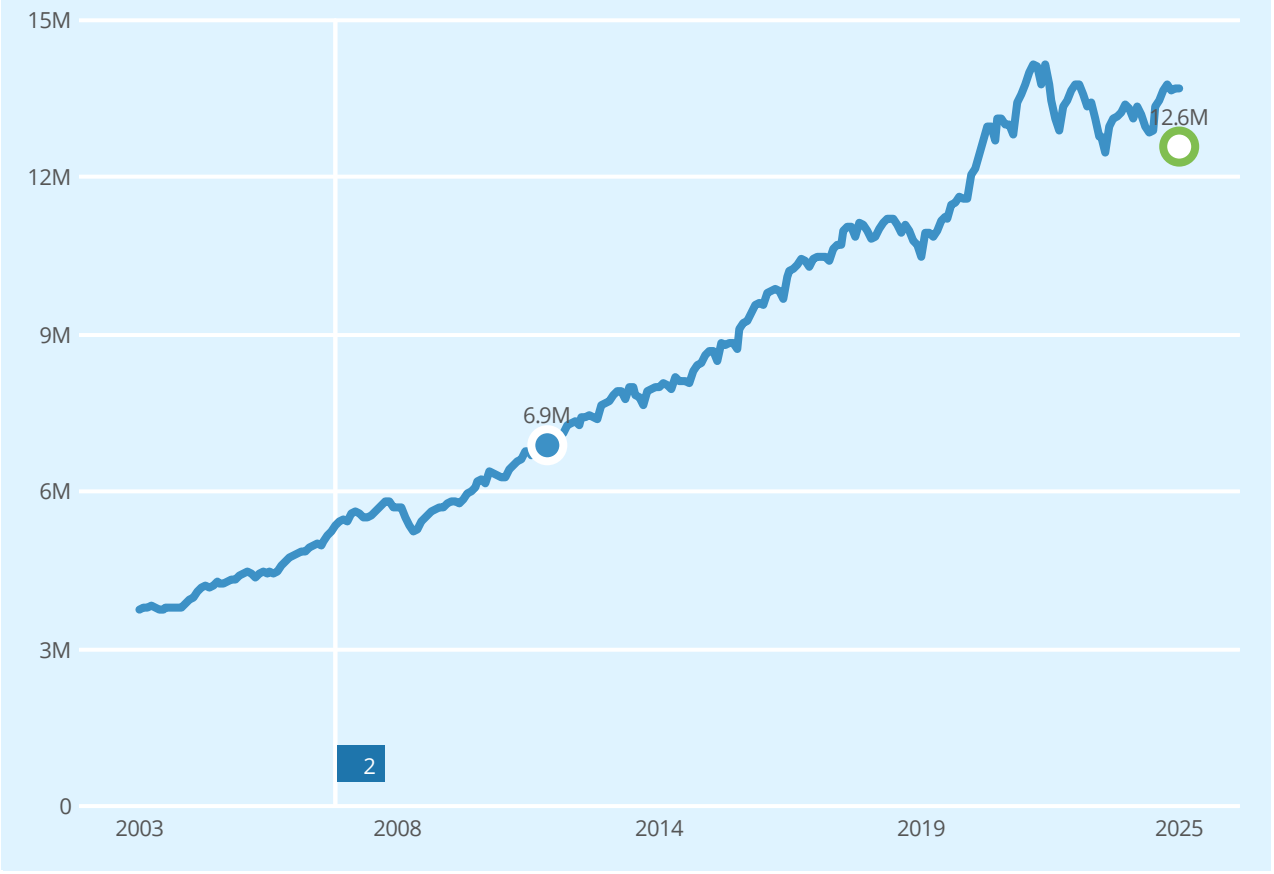
En solrik hage innbyr til lek og hygge, og en nydelig hagestue åpnes opp mot utearealene. Boligen har store vinduer, strålende utsikt og vannbåren gulvvarme. Familien samles i en romslig stue, der et flott kjøkken har øy og integrerte hvitevarer. Hovedsoverommet har walk-in closet, og ligger i samme etasje som et spa-bad med badstue og boblebad. Parkeringen er god, på en gårdsplass og i en dobbelgarasje med lader. Boligen har nærhet til det nye sykehuset, og buss går flere ganger i timen.

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	
07.10.2011	04.11.2011	06.02.2012	7 200 000	6 900 000	0	6 900 000	
11.01.2007		11.01.2007	-	790 000	-	790 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i KONNERUD 11 grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

11.0M
10.7M
10 290 000 Prisantydning i snitt
10.1M
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Eneboliger solgt i KONNERUD 11 grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

8.2M
8.1M
7 998 000 Salgspris i snitt
7 907 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.7M
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

52 230 KONNERUD 11 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

40 514 Krutthuset 88 Totalpris 12 600 000

32 828 DRAMMEN kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Krutthuset 88, 3030 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 104, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 311 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 02.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20047-1194 **Referansenummer:** HK3066

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

TAKSTHUSET VIKEN

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm

Uavhengig Takstingeniør

lasse@holmtakstogeiendom.no

454 22 924

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 2008 og er bygget etter TEK 97. Referansenivået for vurderingene er byggeregler på oppføringstidspunktet, NS 3600:2018 og eventuelle senere endringer som naturlig vil gjelde.

Boligen fremstår generelt i god teknisk stand og er jevnt over godt vedlikeholdt. Det er likevel påvist avvik fra byggeforskriftene. Noen av de påviste avvikene bør man gjøre noe med, mens andre vil man kunne "leve" med selv om det ikke er helt etter "boka".

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med stående bordkledning og teglsteinsforblending.

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon). Det er full takhøyde i 2. etasje (skråtak).

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår, besiktiget fra drone.

Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår.

Vinduer og dører i yttervegg består av malte karmer med 3-lags glass. Vinduene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

Det er to nordvendte luftebalkonger på ca. 5 m2 med glassrekkverk. Det er adkomst fra kjøkken og fra to soverom i 2. etasje.

Utvendig trapper av betong med skiferflis opp til inngangspartiet og vaskerommet i 1. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller består av betong/element fra byggeåret.

Overflatene består i hovedsak av laminat og fliser på gulv, malte overflater på veggene, og malte overflater og MDF-panel i i innvendig tak. Overflatene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Det er utført radonmålinger i 2012 og er å anse som foreldet. Man bør måle radon ca. hvert 5. år da verdiene kan endre seg med tiden. Verdiene i 2012 lå godt innenfor akseptable nivåer. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Boligen har isolert stålpipe fra byggeår i 2. etasje uten tilkoblet ildsted. På det som er synlig fra 2. etasje er det ikke funnet tegn til skader/avvik.

Innredet underetasje med påførede vegger mot grunnmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår. Trappene preges av normal aldringsmessig slitasje.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører fra byggeår. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Det er totalt 4 våtrom i boligen; 2 bad og 2 vaskerom. Våtrommene holder generelt en normal standard og fungerer slik de er blitt brukt frem til idag. Rommene er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er utført hulltaking på 3 av 4 våtrom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet har kjøkken-øy med steinplate og integrert platetopp. Innredningen har for øvrig stålvask med kjøkkenkvern og integrerte hvitevarer (stekeovn, dampovn, vinskap og oppvaskmaskin. I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM:
Toalettrom med servant og vegghengt toalett.

KJØLEROM:
Kjølerom fra byggeår med overflater av stål/aluminium. Slike rom er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon mht. kondensrelaterte skader. Det er derfor viktig med god hygiene og regelmessig tilsyn av rommet.

Rommet er bygget som «rom-i-rommet», noe som er i tråd med gjeldene anbefalninger. Det er ingen synlig tegn eller lukt som tilsier at rommet har bygningsmessige skader, noe som også er grunnlaget for tilstandsgraden.

BADSTUE:
Tradisjonell badstue med flislagt gulv og badstupanel på veggene. Badstuene er mer eller mindre aldri vært i bruk i eiers botid, i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg består av plast (rør-i-rør) fra byggeåret. Det er åpne fordelerstammer i teknisk rom i kjeller. Det noen åpne rørstrekk av kobberrør i teknisk rom. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår. Tanken er plassert i teknisk rom.

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom i følge eier. Varmen kommer fra jordvarmeanlegg. Det er reguleringsmuligheter i alle etasjer.

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i teknisk rom og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble foretatt en kontroll fra Det Lokale El-tilsyn i 2022, uten å finne avvik. Til orientering er tilsynskontrollen fra El-tilsynet kun en stikkprøvekontroll. Det kan derfor være skjulte feil som ikke er avdekket på denne kontrollen. Det er derfor sterkt anbefalt at det gjennomføres full tilstandskontroll av det elektriske anlegget. Dette må utføres av en el.takstmann eller godkjent kontrollør.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

TOMTEFORHOLD Gå til side

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene fjell. Byggegropen er bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.

Det er tradisjonell drenering fra byggeåret. Det ble ikke påvist indikasjoner på at dreneringen ikke fungerer tilfredstillende.

Grunnmuren består av lettklinkerblokker fra byggeåret. Grunnmuren fremstår med normal slitasje tatt alder i betraktning, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Forstøtningsmurer av betong og naturstein.

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast fra byggeåret. Anlegget er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

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

Det er etablert en adskilt bod i garasjen.

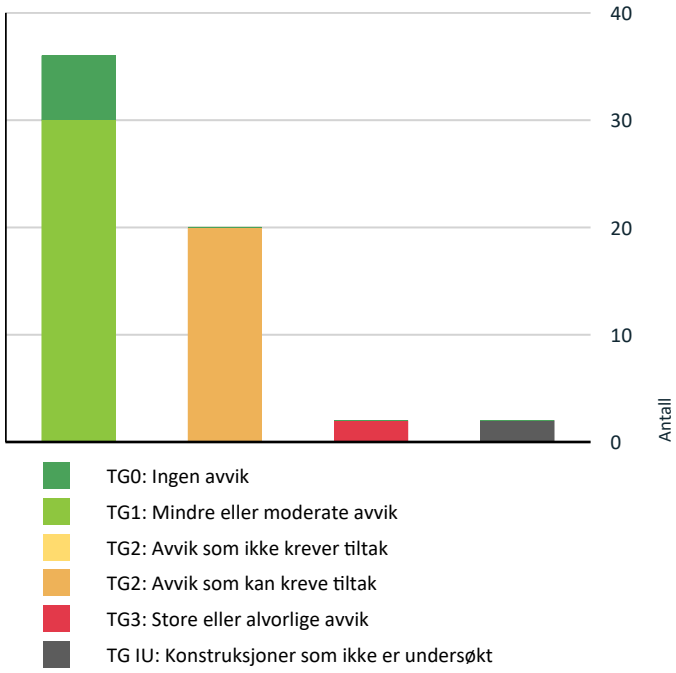
Frittstående utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

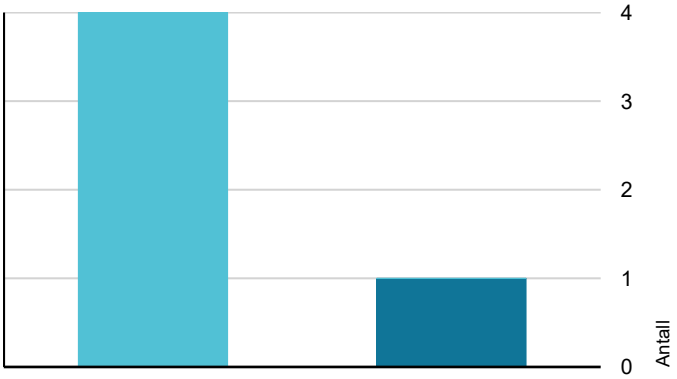
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Valg av nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

- Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - trapp ned til hagestue	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	2025/2025: Kjeller etg. Soverom tatt vekk speil garderobe. Ny malt ny farge. Walking: malt ny farge. Gang : malt ny farge 1 etg. Gang, stue er malt. Tapet på største veggen i stue. Vinter hage: Malt ny farge 2 etg. Ny farge gang opp trappa. Trappa er pusset og fått ny lakk med mørk farge. Varme pumpe er sjekket og reparert meny styring.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktiget fra drone. Eier har utbedret knuste stein etter befaring. Bilder av utbedringen er oversendt takstmann.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår.

Takrennene bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist en svank på takrennen ved gradrenner. Årsaken til dette kan trolig henføres til snøras grunnet manglende snøfanger på taket. Konsekvens av dette er drypplekkasjer i dette området.

- Jeg har registrert frostspreng på nedløpsrør. Forholdet har ingen stor betydning, men bør skiftes dersom det blir synlig lekkasje.

- Takvinkelen er større enn 27 grader, noe som setter krav til snøfangere. Konsekvensen av manglede snøfanger er ras om vinteren.

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
• Andre tiltak:

Skadet takrenne bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skadet takrenne

TG 1 Veggkonstruksjon

Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med stående bordkledning og teglsteinsforblending.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon). Det er full takhøyde i 2. etasje (skråtak).

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to nordvendte luftebalkonger på ca. 5 m2 med glassrekkverk. Det er adkomst fra kjøkken og fra to soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

- Det har påvist et hvitt stoff/matte glass på flere glassfelt. Ved at glassene har blitt matte kan skyldes flere ting og forholdet er kun av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av betong med skiferflis opp til inngangspartiet og vaskerommet i 1. etasje.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflatene består i hovedsak av laminat og fliser på gulv, malte overflater på veggene, og malte overflater og MDF-panel i i innvendig tak. Overflatene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Det er påvist bom (hulrom under) i flere gulvfliser. Dette er ikke direkte et avvik på bakgrunn av det det ikke er noen konkrete skader i flisene som skyldes disse forholdene. Gulvene kan imidlertid være mer sårbart mot mekaniske støt (harde trykk mot overflaten).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betong/element fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert gangen og soverom i underetasjen, i stuen, kjøkken og hallen i 1. etasje, og i stuen og ett soverom i 2. etasje. Retningsavvikene i gulvene er å anse som normale tatt alder i betrakting.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt høydeforskjell på ca. 15 og 20 mm i stuen i 2. etasje.

Skjevhetene har ingen praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke nødvendig med tiltak.

TG 2 Radon

Det er utført radonmålinger i 2012 og er å anse som foreldet. Man bør måle radon ca. hvert 5. år da verdiene kan endre seg med tiden. Verdiene i 2012 lå godt innenfor akseptable nivåer. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Radonmålingen som ble utført er for gammel, og det bør foretas ny måling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres en radonmåling. Kostnadsestimatet er satt på bakgrunn av at det må utføres radonmålinger. Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Kostnaden for dette vil være vesentlig høyere enn angitt kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe fra byggeår i 2. etasje uten tilkoblet ildsted. På det som er synlig fra 2. etasje er det ikke funnet tegn til skader/avvik.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Innredet underetasje med påførede vegger mot grunnmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



Ingen unormale forhold registrert



Ingen unormale forhold registrert

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår. Trappene preges av normal aldringsmessig slitasje.

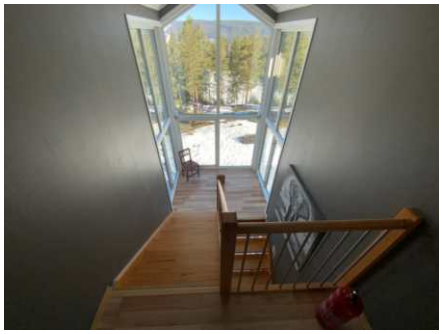
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Hensikten med kravet om håndløper er å forhindre fall og sikre god gangkomfort.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Håndløperne er lagret i boden i kjelleren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende håndløper i trapp

TG 2 Innvendige trapper - trapp ned til hagestue

Trapp ned til hagestue med overlater av fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist mye bom (hulrom under) i flisene. Årsaken til dette er trolig utilstrekkelig underlag/oppbygning under flisene. Konsekvensen vil være at flisene løsner og bidrar til økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Tilstandsrapport



Trapp ned til hagestue

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører fra byggeår. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med flislagte gulv og malte overflater på veggene. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin via avløpet på utslagsvasken.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin via avløpet på utslagsvasken.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende flislagt bad. Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale fuktverdier, heller ingen synlig tegn til strukturelle skader.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeår med gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, innsmurte speil, veggmontert toalett, innmurt badekar, hånkletørker og dusjdører i glass.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene rundt sluket er mindre enn byggeårets krav. Dette medfører at vann ledes til steder man ikke ønsker (utover gulvet).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Utførelsen av tettesjiktet i sluk er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, innsmurte speil, veggmontert toalett, innmurt badekar, håndkletørker og dusjdører i glass. Det er tilgang til renhold av sluk under badekar via luke fra tilliggende bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvensen ved manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne er bygningsmessige skader ved en eventuell lekkasje. Lekkasjen vil også kunne pågå i lengre tid før den oppdages, og kunne gi et større skadeomfang enn nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ukjent om tettesjiktet/membranen er lagt foran eller bak toalettkassen. Det er derfor ikke anbefalt å etablere hull for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Jevnlig kontroll av sisterne bør likevel utføres ved å de-montere "trykkeknappen".

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende vaskerom.



Ingen unormale forhold registrert



Ingen unormale forhold registrert

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og malte overflater på veggene. Rommet er utstyrt med utslagsvask og egen inngang fra uteområdene.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene på gulver mindre enn byggeårets krav. Dette medfører at vann ledes til steder man ikke ønsker (utover gulvet).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

- Det anbefales å montere lekkasjestopper i rommet. dette vil stenge vanntilførselen ved en eventuell lekkasje, og begrense eventuelt skadeomfang.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

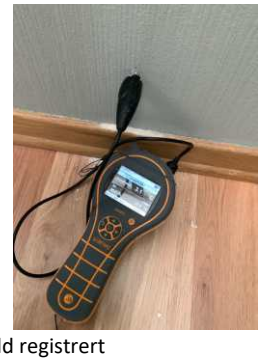
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Ved funksjonstest ved bruk av røykampull/papirark fungerte avtrekket tilfredstillende under befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende toalett.


Ingen unormale forhold registrert


Ingen unormale forhold registrert

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt baderom med gulvvarme fra byggeår. Rommet er utstyrt med innredning av servantskap, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har MDF-panel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fri dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene på bade er mindre enn byggeårets krav. Dette medfører at vann ledes til steder man ikke ønsker (utover gulvet).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å lukke avviket må det etableres nytt fall på gulvet. En kompenserende løsning er å bruke eksisterende dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet har ingen oppkant ved dør. Ved lekkasjer kan det renne vann mot naborom. Eier har etter befaringen silikonert i overgangen terskel og gulv, som vil bedre forholdet noe.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Om mulig bør tettesjiktet forlenges med oppkant under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantskap, Vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvensen ved manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne er bygningsmessige skader ved en eventuell lekkasje. Lekkasjen vil også kunne pågå i lengre tid før den oppdages, og kunne gi et større skadeomfang enn nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Det er ukjent om tettesjiktet/membranen er lagt foran eller bak toalettkassen. Det er derfor ikke anbefalt å etablere hull for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Jevnlig kontroll av sisterne bør likevel utføres ved å de-montere "trykkeknappen". Alternativt kan det etableres inspeksjonsluke i vegg fra stuen slik at man får tilgang for kontroll. Lekkasjestopper bør i den sammenhengen etableres inne i veggen/toalettkassen. Med lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal. Man begrenser derfor eventuelt skadeomfang.



Lokal skade på skapinnredning



Ingen drenspalte/åpning for å synliggjøre lekkasjer.

2. ETASJE > BAD

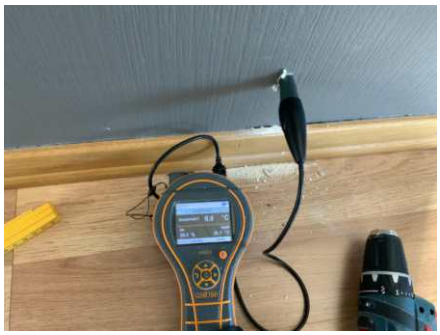
TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende stue.



Ingen unormale forhold registrert

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet har kjøkkenøy med steinplate og integrert platetopp. Innredningen har for øvrig stålvask med kjøkkenkvern og integrerte hvitevarer (stekeovn, dampovn, vinskap og oppvaskmaskin. Innredningen preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest fungerte avtrekket tilfredstillende under befaringen.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

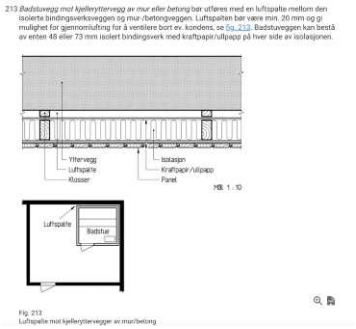
TG 2 Overflater og konstruksjon

Tradisjonell badstue med flislagt gulv og badstupanel på veggene. Badstuen er mer eller mindre aldri vært i bruk i eiers botid, i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

I henhold til preakseptert løsning (forhåndsgodkjent løsning) skal badstuer plassert mot grunnmur/yttervegg av betong/mur under terreng ha en luftespalte på 20 mm mellom badstuvegg og yttervegg/grunnmur. Om badstuen er bygget på en annen akseptabel måte vites ikke og bør derfor undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Oppbygning/plassering av badstue i henhold til preakseptert løsning

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstueovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvensen ved manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne er bygningsmessige skader ved en eventuell lekkasje. Lekkasjen vil også kunne pågå i lengre tid før den oppdages, og kunne gi et større skadeomfang enn nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Det bør etableres inspeksjonsluke ved siden av toalettet slik at man får tilgang for kontroll. Lekkasjestopper bør i den sammenhengen etableres inne i toalettkassen. Med lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal. Man begrenser derfor eventuelt skadeomfang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende drensåpning/spalte i bunn av toalettkassen.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom fra byggeår med overflater av stål/aluminium. Slike rom er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon mht. kondensrelaterte skader. Det er derfor viktig med god hygiene og regelmessig tilsyn av rommet.

Rommet er bygget som «rom-i-rommet», noe som er i tråd med gjeldene anbefalninger. Det er ingen synlig tegn eller lukt som tilsier at rommet har bygningsmessige skader, noe som også er grunnlaget for tilstandsgraden.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat fra 2019. Tekniske anlegg krever regelmessig vedlikehold/service. Det er derfor viktig å følge produktets vedlikeholdsinstruks for å hindre driftsstans.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig røropplegg består av plast (rør-i-rør) fra byggeåret. Det er åpne fordelerstammer i teknisk rom i kjeller. Det noen åpne rørstrekk av kobberrør i teknisk rom. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår. Tanken er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- På bakgrunn av brannsikkerhet er det er i dag krav om fast tilkobling av varmtvannsbereder (uten bruk av stikkontakt). Normen har for øvrig ikke tilbakevirkende kraft, men det er sterkt anbefalt å oppgradere til dagens sikkerhetsnivå også ved utskiftning av eldre beredere.



Dagens krav krever at bereder er tilkoblet direkte til strømnettet uten bruk av stikkontakt.

TG 2 Andre installasjoner

Ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger. Tidspunktet for service/vedlikehold av ventilasjonsanlegget var i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det har ikke vært foretatt service på sentralstøvsugeren de siste årene.

Tekniske anlegg krever regelmessig vedlikehold/service. Det er derfor viktig å følge produktets vedlikeholdsinstruks for å hindre driftsstans.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør gjennomføres service på sentralstøvsugeren.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom i følge eier. Varmen kommer fra jordvarmeanlegg. Det er reguleringsmuligheter i alle etasjer. Tidspunktet for service/vedlikehold av anlegget var i 2024.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i teknisk rom og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler. Det ble montert el-billader i 2018.

Det ble foretatt en kontroll fra Det Lokale El-tilsyn i 2022, uten å finne avvik. Til orientering er tilsynskontrollen fra El-tilsynet kun en stikkprøvekontroll. Det kan derfor være skjulte feil som ikke er avdekket på denne kontrollen. Det er derfor sterkt anbefalt at det gjennomføres full tilstandskontroll av det elektriske anlegget. Dette må utføres av en eltakstmann eller godkjent kontrollør.

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene fjell. Byggegropen er bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tradisjonell drenering fra byggeåret. Det ble ikke påvist indikasjoner på at dreneringen ikke fungerer tilfredstillende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av lettklinkerblokker fra byggeåret. Grunnmuren fremstår med normal slitasje tatt alder i betraktning, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk/annen. sikring på forstøtningsmuren av naturstein.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk/annen sikring på støttemur av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast fra byggeåret. Anlegget er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for 2 biler + lager

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført i isolert bindingsverk som er innvendig kledd med gipsplater. Utvendig er garasjen kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er av tre tekket med betongtakstein. Garasjen har videre gulv av betong, garasjeport med automatisk åpner og separat bod med egen adkomst.

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

Frittstående utebod



Anvendelse
Lager

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel utebod oppført i uisolert trekonstruksjon. Takkonstruksjonen består av tre tekket med glasert takstein.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

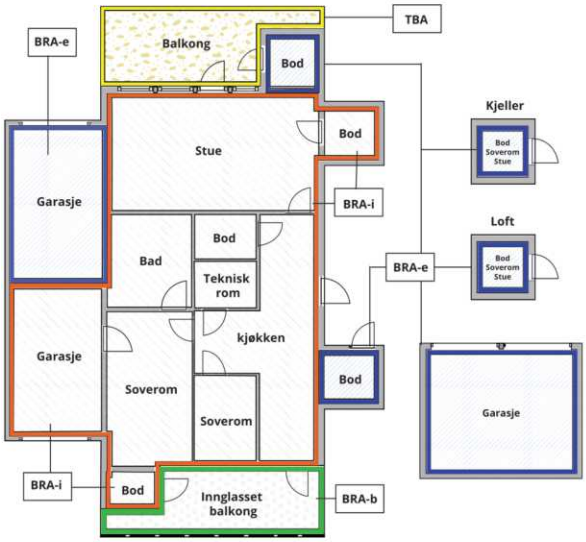
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	101			101	
1. etasje	114			114	
2. etasje	96			96	
SUM	**311**				
SUM BRA	**311**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang, Soverom, Bod, Teknisk rom, Vaskerom, Omkledningsrom, Tørkerom, Bad, Badstue		
1. etasje	Entré, Hall, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Hagestue, Kjølerom		
2. etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Eventuelle avvik fra byggeforskriftene eller manglende byggemeldinger/tillatelser er her ikke hensyntatt. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Takhøyden i kjeller er målt til å være ca. 2,45 meter.
Takhøyden i 1. etasje er målt til å være ca. 2,5 meter.
Det er full takhøyde i 2. etasje (skråtak).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg kommer en adskilt bod på ca. 7 m2. Bodareal som ligger utenfor boligen (utvendig adkomst/adkomst fra fellesareal o.l.) skal oppgis med et ca. areal og ikke summeres med selve bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert en adskilt bod i garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert el.billader i 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på disse arbeidene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Frittstående utebod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	284	27
Garasje	0	37
Frittstående utebod	0	5

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Lasse Holm	Takstingeniør
	Bent Bjørnsen	Kunde
19.4.2023	Lasse Holm	Takstingeniør
	Bent Bjørnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3005 DRAMMEN	104	45		0	843.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krutthuset 88

Hjemmelshaver
Bjørnsen Bent

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et solrikt og attraktivt boområde på Hallermoen Vest med flott utsikt utover Vannverksdammen - et populært badested på Konnerud.

Konnerud er et tettsted i Drammen kommune som for det meste består av store boligområder. Konnerud har fått status som et velstående strøk og et meget populært området, særlig for barnefamilier. Ved å bo på Konnerud har man nærhet til marka/friområder med bla. flotte tur- og bademuligheter. Området huser et veldrevet idrettslag med fokus på breddeidrett og har gode opparbeidede rekreasjonsarealer, fotballbaner og asfaltert lysløype med World Cup standard.

Det er god offentlig kommunikasjon med bussforbindelse til Drammen sentrum og Drammen Stasjon med god togforbindelse til bla. Oslo, Vestfold og Kongsberg. Kort avstand til Konnerud Senter samt Drammen sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Det er også gode barnehage- og skoletilbud.

I løpet av 80-årene skjedde en massiv utbygging av boligfelter på Konnerud, og bydelen vokste kraftig utover 90-tallet. Konnerud er videre kjent for sine snørike vintre, og området er et populært rekreasjonsområde for drammensere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsbetemmelser er for denne eiendommen ikke gjennomgått.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånede terreng, og tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, uteplass belagt med skiferstein og steinbelagt gårdsplass. Det er gode parkeringsmuligheter i gårdsplassen og i dobbelgarasje.

Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet grunnboksutskrift datert 23.04.2023 kl. 23.15 finnes det ingen tinglyste forhold som har betydning for taksten. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold som har betydning for eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
2 845 139	2022

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	2011874	Fullverdi		8 320

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2023		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler	17.04.2023	Div. dokumenter tilsendt av megler	Innhentet		Nei
Eier	19.04.2023	Opplysninger gitt under befaringen	Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	23.04.2023	Ubekreftet utskrift	Innhentet		Nei
Infoland.no	19.04.2023	Matrikkelopplysninger (automatisk genererte)	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2023	
2	03.07.2025	Godkjent oppdatert rapport per epost 03.07.2025
3	04.07.2025	Eier tettet hjørnekasser (svak musesikring) etter befaringen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HK3066

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251009

Selger 1 navn
Bent Bjømsen

Gateadresse
Krutthuset 88

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3030

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanen

Polise/avtalenr.: 2011874

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: 83251009

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: satt opp el-billader+ nye kurser inne

Arbeid utført av: Gjerberg Elektro as

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

Beskrivelse: El-tilsynet 16/10-2022

Filer

Rapport Avslu 323621-0-20221016231127.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dobbel salto lade boks

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: skiftet noen tak steiner

Document reference: 83251009

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

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	Ble gjort selv etter kjøp av boligen

21.1 Radonmåling

År	2012
Verdi	årsmiddelverdier 14,26 og 30

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: 83251009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
bent bjørnsen	06fff7236371e344d3e75d f83b09692e4186ff2e	25.07.2025 19:24:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251009

- 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

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**104**	**45**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	843,5	844	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
24.04.2006	Nei	Nei	Nei			Nord: 6622338.91 Øst: 564004.8 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			104/45	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			104/45	0
Annen forretningstype	28.11.2016	28.11.2016			104/6003	0
					104/39	0
					104/40	0
					104/6001	0
					104/53	0
					104/50	0
					104/41	0
					104/49	0
					104/47	0
					104/52	0
					104/46	0
					104/102	0
					104/51	0
					104/43	0
					104/42	0
					104/45	0
					104/48	0

					104/44	0
					104/1	0
Oppmålingsforretning	29.09.2016	25.11.2016	15/9270		104/51	0
					104/39	0
					104/50	0
					104/47	0
					104/46	0
				Avgiver	104/36	-4146.2
					104/40	0
					104/48	0
					104/44	0
					104/41	0
					104/52	0
					104/53	0
					104/49	0
					104/45	0
					104/1	0
					104/42	0
				Mottaker	104/6001	4146.2
					104/43	0
					104/102	0
Annen forretningstype	07.06.2011	07.06.2011			104/47	0
					104/53	0
					104/48	0
					104/73	0
					104/42	0
					104/102	0
					104/36	0
					104/43	0
					104/50	0
					104/45	0
					104/41	0

					104/49	0
					104/46	0
					104/1	0
					104/44	0
Oppmålingsforretning	20.05.2011	07.06.2011	50/11		104/1	0
					104/46	0
					104/49	0
					104/73	0
					104/41	0
				Avgiver	104/36	-11811.7
					104/45	0
					104/44	0
				Mottaker	104/102	11811.7
					104/53	0
					104/42	0
					104/47	0
					104/50	0
					104/48	0
					104/72	0
					104/43	0
Feilretting	09.12.2009	09.12.2009			104/46	0
					104/47	0
					104/36	0
					104/45	0
Kart- og delingsforretning	24.04.2006		20541	Mottaker	104/45	844
				Avgiver	104/36	-844

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20202408	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	290	0	290
20202416	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	48	48

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

Krutthuset	88	Nord: 6622347 Øst: 564006 System: EPSG:25832	Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 2-Konnerud Postnummerområde 3030-DRAMMEN SKOLEKRETS 11-Hallermoen Grunnkrets 1011-Konnerud 11 Stemmekrets 8-Konnerud

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 20395 J-Journalnummer: 45/06	

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
843,5	Nord: 6622338,9101157 Øst: 564004,79999652 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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**104**	**45**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	20202408	0	Ferdigattest	Bolig	290	130	0	290

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622344 Øst: 564011 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	27.09.2006	03.10.2006	
IG-Igangsettingstillatelse	17.04.2007	19.04.2007	
TB-Tatt i bruk	05.05.2008	18.08.2009	
FA-Ferdigattest	14.09.2011	16.09.2011	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	290	10	Kjøkken	2	3	Krutthuset 88	104	45	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	110	0	110

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	90	0	90

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	90	0	90

Referanse

J-Journalnummer: 2011/1635

Referanse

J-Journalnummer: 2005/5276

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 24.06.2025

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.**	104	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krutthuset 88, 3030 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
06923037	180	30.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	149

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: 24.06.2025

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.**	104	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krutthuset 88, 3030 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	9 003,80 kr
Vann	5 520,13 kr
Sum	**14 523,93 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: 104	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Krutthuset 88				
Referanse: 83251009				
Avtalenummer: 1184208				
Dato: 26.06.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,930				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: standard				
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	104	45	0	0

Adresse:	Krutthuset 88, 3030 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
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:		
Merknader til feiingen:	INGEN ILDSTEDER	

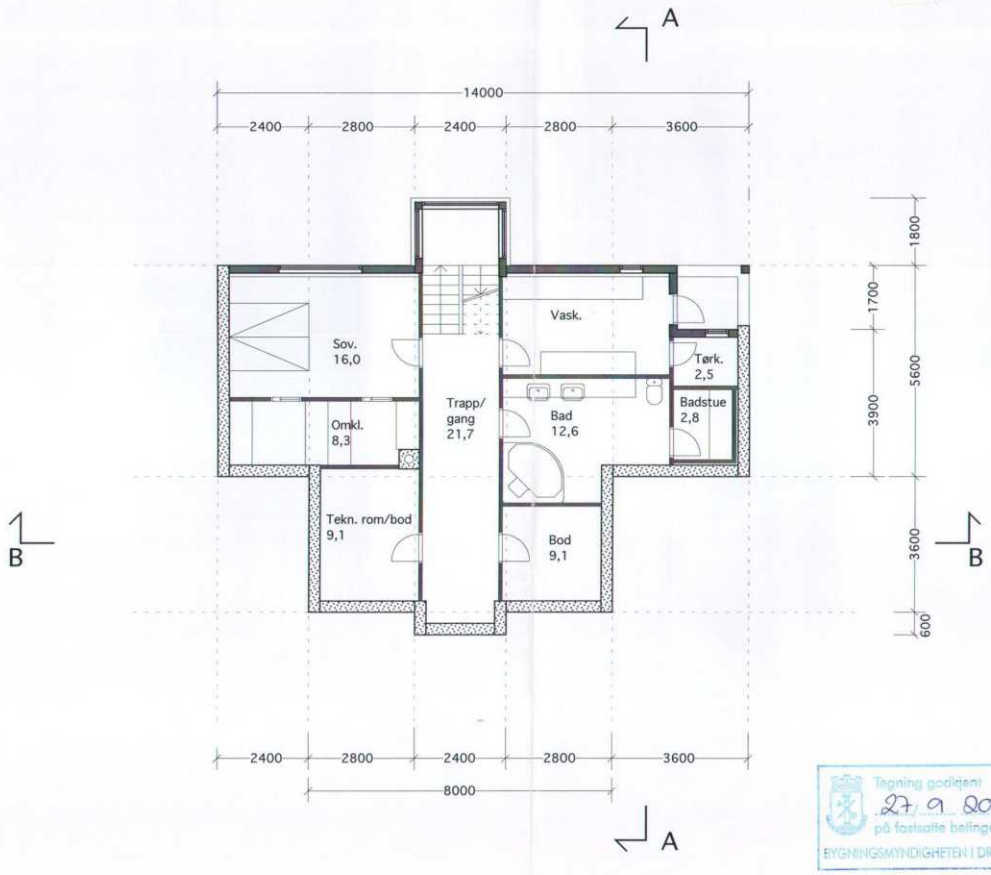
	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 24.06.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

A 0 E H K / 16814936 Geomatikk
104/45 5276 Tegning



Tegning godkjent
27. 9. 2006
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Tegningsnr.-rev.:
0420-101

Prosjekt:
Villa Nilsen

G./b.nr. 104/45
Drammen

Tegning:
Plan U

Mål:
1:100

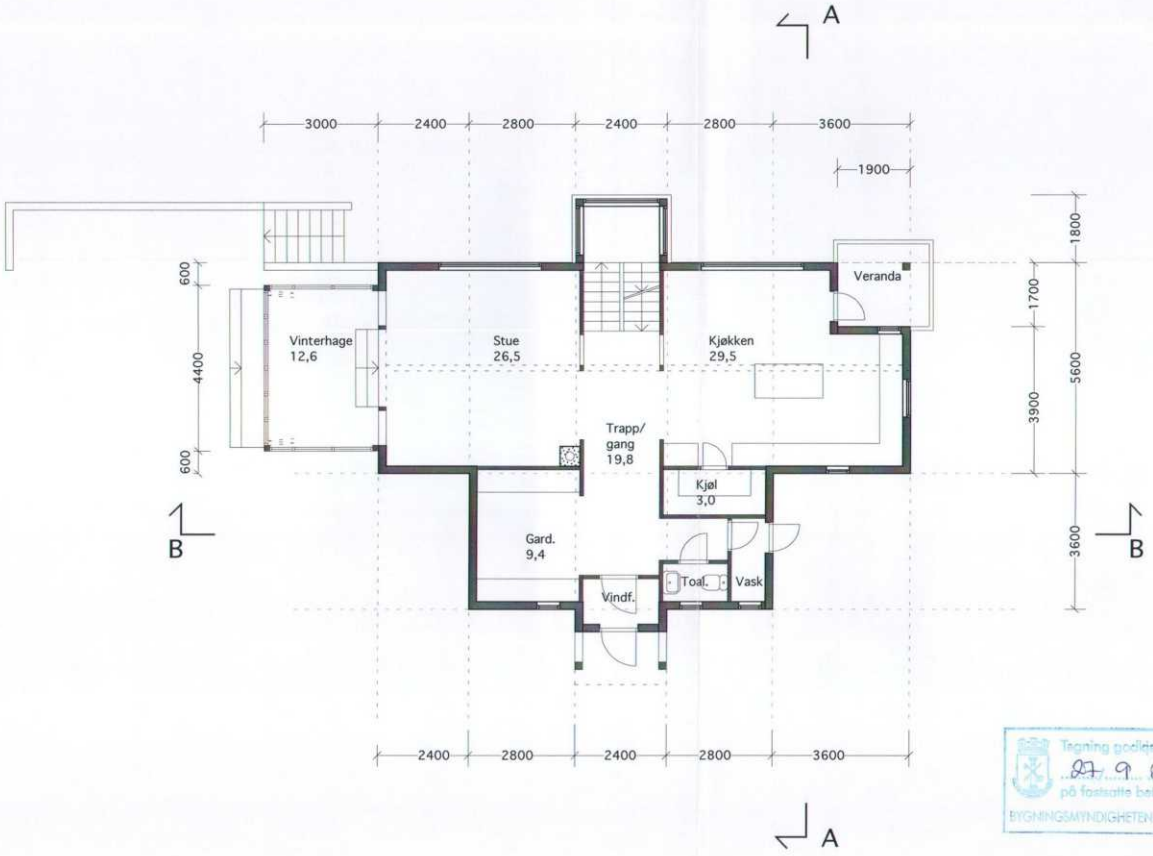
Dato:
24.05.2006

Revisjon/dato

28.06.2006	Rammesøknad
21.09.2006	Endret plan

MOTTATT
25 SEPT. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Erik Børresens allé 9
3009 Drammen
Tlf. 32809220 / Fax 32809221
trond@arkitektfossen.no



Tegning godkjent
27. 9. 2006
på forlatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

MOTTATT
25 SEPT. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Tegningsnr.-rev.:
0420-102

Prosjekt:
Villa Nilsen

G./b.nr. 104/45
Drammen

Tegning:
Plan 1

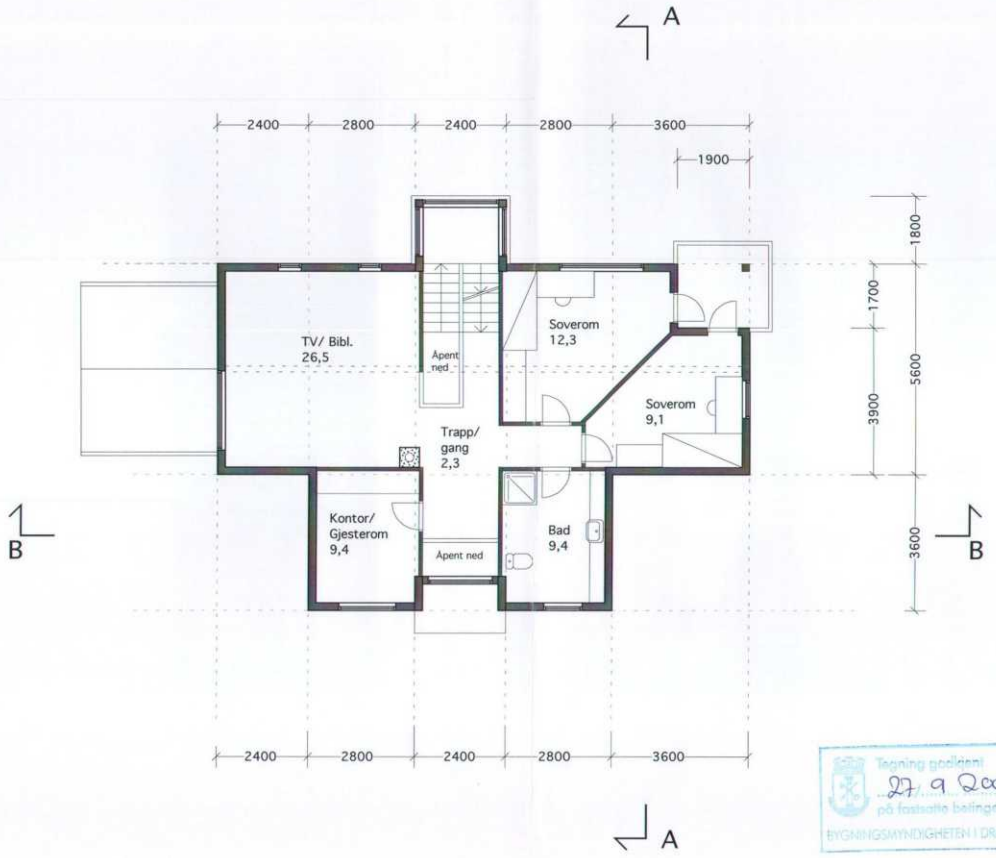
Mål:
1:100

Dato:
24.05.2006

Revisjon/dato

28.06.2006	Rammesøknad
21.09.2006	Endret plan

Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Erik Børresens allé 9
3009 Drammen
Tlf. 32809220 / Fax 32809221
trond@arkitektfossen.no



Tegning godkjent
27.9.2006
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Tegningsnr.-rev.:
0420-103

Prosjekt:
Villa Nilsen

G./b.nr. 104/45
Drammen

Tegning:
Plan 2

Mål:
1:100

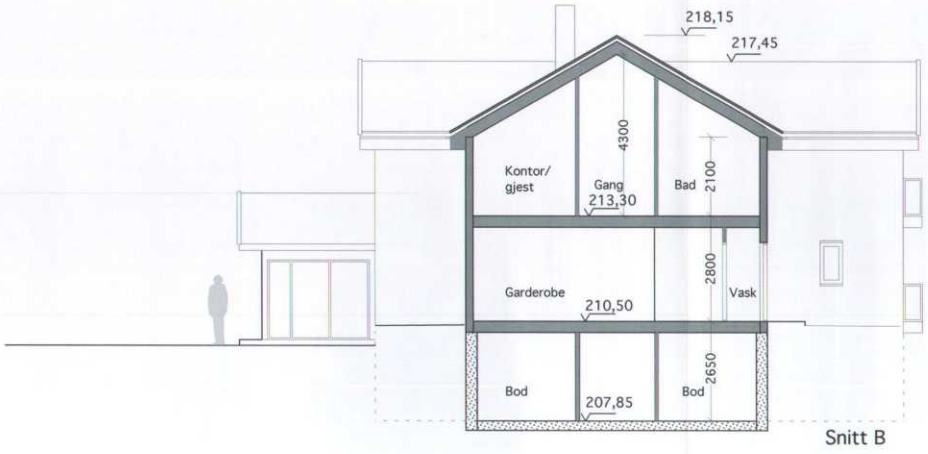
Dato:
24.05.2006

Revisjon/dato

28.06.2006	Rammesøknad
21.09.2006	Endret plan

MOTTATT
25 SEPT. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Erik Børresens allé 9
3009 Drammen
Tlf. 32809220 / Fax 32809221
trond@arkitektfossen.no



Snitt B



Snitt A

Tegning godkjent
27/9 2006
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Tegningsnr.-rev.:

0420-104

Prosjekt:

Villa Nilsen

G./b.nr. 104/45
Drammen

Tegning:
Snitt

Mål:
1:100

Dato:
24.05.2006

Revisjon/dato

28.06.2006	Rammesøknad
09.08.2006	Rev. coter snitt B
05.09.2006	Rev. snitt B
21.09.2006	Endret

MOTTATT
25 SEPT. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Erik Børresens allé 9
3009 Drammen
Tlf. 32809220 / Fax 32809221
trond@arkitektfossen.no



Mot nord



Mot vest

Tegningsnr.-rev.:

0420-105

Prosjekt:

Villa Nilsen

G./b.nr. 104/45
Drammen

Tegning:

Fasade nord og vest

Mål:
1:100

Dato:
24.05.2006

Revisjon/dato

28.06.2006	Rammesøknad
10.08.2006	Eksist. terreng
21.09.2006	Vinduer, tegl

MOTTATT
25 SEPT. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Tegning godkjent
27.9. 2006
på foreløpig bestilling.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Erik Børresens allé 9
3009 Drammen
Tlf. 32809220 / Fax 32809221
trond@arkitektfossen.no



Mot syd



Mot øst

Tegning godtatt
27.9.2006
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

MOTTATT
25 SEPT. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Tegningsnr.-rev.:
0420-106

Prosjekt:
Villa Nilsen

G./b.nr. 104/45
Drammen

Tegning:
Fasade syd og øst

Mål:
1:100

Dato:
24.05.2006

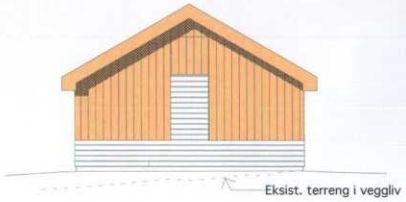
Revisjon/dato

28.06.2006	Rammesøknad
10.08.2006	Eksist. terreng
21.09.2006	Vinduer, tegl

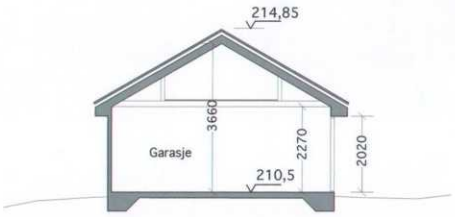
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Erik Børresens allé 9
3009 Drammen
Tlf. 32809220 / Fax 32809221
trond@arkitektfossen.no



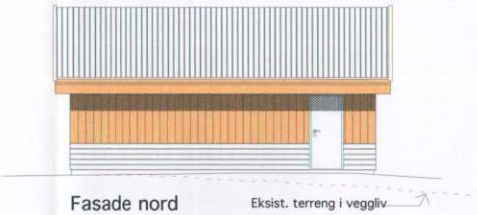
Fasade øst



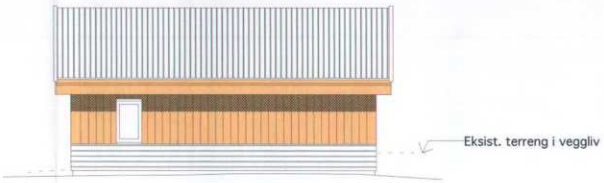
Fasade vest



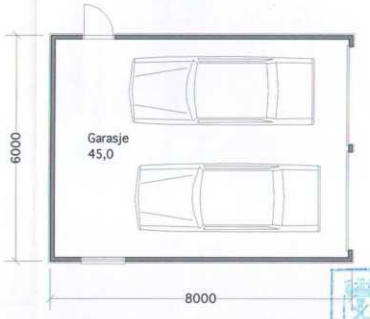
Snitt



Fasade nord



Fasade syd



Plan

Tegning godkjent
27. 9. 2006
på foreløpig behandlingsnivå
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Tegningsnr.-rev.:
0420-107

Prosjekt:
Villa Nilsen

G./b.nr. 104/45
Drammen

Tegning:
Garasje

Mål:
1:100

Dato:
24.05.2006

Revisjon/dato

28.06.06	Rammesøknad
10.08.06	Eksist. terreng
21.09.06	Endret

MOTTATT
25 SEPT. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Erik Børresens allé 9
3009 Drammen
Tlf. 32809220 / Fax 32809221
trond@arkitektfossen.no

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
11/1635/7/ANNAST
Arkivkode
GBNR 104/45
Deres referanse

Dato
14.09.2011

Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Erik Børresens allè

3015 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 104/45, KRUTTHUSET 88, ENEBOLIG MED GARASJE
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 27.01.11. Søknaden er funnet komplett 02.09.11, ved siste mottatt dokumentasjon i saken.

Tiltakshaver:	Nina Kjos og Tore Velle Nilsen
Ansvarlig utførende:	Siv. Ing Stener Sørensen AS, Skalstad Graving, Tømrermester Sverre Hannevold AS, Rørleggermester1 og Konnerud Rør AS
Ansvarlig kontrollerende:	Siv. Ing Stener Sørensen AS, Skalstad Graving, Tømrermester Sverre Hannevold AS, Rørleggermester1 og Konnerud Rør AS
Gjennomført tiltak:	**Oppføring av enebolig med frittliggende garasje**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1000,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr siden siste utfakturering kr. 9500,-.

Vennlig hilsen

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Kopi sendt: EB Nett AS, (svein.ackenhausen@eb.no)
Drammensregionens brannvesen IKS, (drbv@drbv.no)
Vann og avløp, (linda.jeanette.malm.schmidt@drammen.kommune.no)

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**104**	**45**	**0**	**0**	Krutthuset 88, 3030 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2023-2035 (18.6.2025)	842.47m^2
krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2023-2035 (18.6.2025)	842.47m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3301 060260-2	REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN (23.9.2003)		
3301 060260-2_2	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Vannverksdammen (23.3.2006)	Frittliggende småhusbebyggelse	842.42m^2
3301 060260-2_2	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Vannverksdammen (23.3.2006)	Kjørevei	0.05m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602429	Detaljregulering for sykkelvei med fortau fv. 2722 Konnerudgata, Hallermoveien N - Hallermoveien S (28.3.2023)
060260-2	REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN (23.9.2003)

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

Saksnr./Arkivkode	Sted	Sist datert
15/4352 - PLA 182	DRAMMEN	23.10.2015

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN

Grunnlag for reguleringsarbeidet er gjeldende kommuneplan for Drammen kommune.

Formålet med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er:

- å legge til rette for en variert boligbebyggelse med tilhørende anlegg
- å legge til rette for en utbygging i flere byggetrinn
- å sikre Vannverksdammen med tilliggende områder som rekreasjons- og naturområde

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens begrensning er vist på plankartet.

1.2 Planområdet reguleres til følgende formål;

- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
  - Frittliggende småhusbebyggelse.
  - Konsentrert småhusbebyggelse.
  - Terrassert bebyggelse.
  - Allmennyttig barnehage.

- LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
  - Område for skogbruk.

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
  - Kjørevei med fortau og snuplass.
  - Kjørevei.

- FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)
  - Friområde.
  - Skiløype/turvei.
  - Friområde i sjø og vassdrag

- SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
  - Friluftsområde.
  - Returpunkt miljøavfall.
  - Vann- og avløpsanlegg.
  - Frisiktssone ved vei.
  - Bevaring av anlegg.

- FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
  - Felles lekeareal for barn.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV
Reguleringsplanen legges til grunn for søknad om byggetillatelse.

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være i henhold til kommunens standardkrav til utomhusplaner.

2.2 TERRENG- OG VEGETASJONSBEHANDLING
Det skal legges vekt på god terrengtilpassing ved plassering av bebyggelse, veier og parkeringsarealer. Eksisterende vegetasjon og markdekke i områder som ikke skal bebygges, skal så langt det er mulig bevares gjennom byggeperioden.

Bekkedrag nordvest og sørøst for Bk4 opprettholdes.

Terreng som kan ha betydning for avledning av vann fra Vannverksdammen i en flomsituasjon, kan ikke senkes til et lavere nivå enn i dag.

2.3 VEIER, KABLER OG LEDNINGSANLEGG
Dimensjonering av offentlige veier og felles avkjørsler skal være i henhold til Drammen kommunes gatenorm for adkomstveier. I henhold til gatenormen aksepteres opp til 50 boligenheter langs adkomstvei uten fortau.

Areal til nettstasjoner skal avsettes innenfor planområdet.

Vei- og ledningsanlegg skal anmeldes i henhold til retningslinjer for godkjenning av kommunalteknisk anlegg.

2.4 PARKERING
Når parkeringsplassene ligger i tilknytning til adkomstvei, kan det anlegges plasser mellom garasje/carport og adkomstvei, og offentlig veigrunn kan benyttes som snuplass.

Garasjer tillates lagt utenfor byggegrenser.

2.5 STØY OG LUFTFORURENSING
Alle utearealer og bebyggelse som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningen/anlegget, planløsninger o.l.
For utendørs luftforurensing gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 92:16 (848/92).

2.6 KVOTEREGULERING AV BOLIGBEBYGGELSE PÅ KONNERUD
Byggetillatelse skal gis innenfor kvotereguleringen for Konnerud. (Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2003-2014, § 2.1).

2.7 UTBYGGINGSREKKEFØLGE
- Skolekapasiteten på Konnerud må være tilfredsstillende før byggetillatelse gis.

- Nødvendige sikringstiltak for Vannverksdammen skal være utført før boliger og anlegg tas i bruk.

- Adkomst til Konnerud gruber skal være anlagt iht reguleringsplan *Vaskeriet Konnerud gruber* stadfestet 22.06.1999, før det gis byggetillatelse som medfører at dagens kjøreadkomst sperres.

- Turvei gjennom Sfr1 og Sfr2, som kobles sammen med eksisterende turvei, skal være anlagt før det gis byggetillatelse som medfører at dagens turvei gjennom A1 og A2 sperres.

- Bussholdeplasser i henhold til reguleringsplan for området Bakliaveien, stadfestet 20.01.1978, skal være anlagt før boliger og anlegg tas i bruk.

- Lekeplasser innenfor hvert byggetrinn skal være anlagt før boliger og anlegg tas i bruk.

- Nødvendige sikringstiltak for 2 skjerp sør for planområdet, ett med koordinatene UTM-Ø 563560 og UTM-N 6622276, og ett med koordinatene UTM-Ø 5637331 og UTM-N 6622171 skal være utført før boliger og anlegg tas i bruk.

2.8 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER
Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidene straks stanses og fylkeskommunens kulturminnemyndighet varsles, jf. Lov om kulturminner § 8.2.

2.9 NYERE TIDS KULTURMINNER
Steingjerder sør for planområdet skal ikke berøres av anleggstiltak eller andre tiltak i planområdet.

§ 3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (Bf1 – Bf18)

3.1 For Bf1 – 18 må bebygd grunnareal på tomten ikke overstige 30 % BYA.

3.2 Bebyggelsen kan ha takvinkel intill 45 grader. Gesimshøyden skal ikke på noe steder av fasaden overstige 7.0m (hhv 8.0m) i skrånende terreng og 6.0m på flatt terreng. Det tillates ikke knevegg i loftsetasjen.

3.3 For Bf7 og Bf8 skal det foreligge samlet utomhusplan for begge feltene, som skal godkjennes av Drammen kommune før rammetillatelse kan gis.

§ 4 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Bk1 – 4, Bk7-17)

4.1 Bebygd grunnareal på feltet må ikke overstige 35 % BYA.

4.2 Bebyggelsen kan ha takvinkel intill 45 grader. Gesimshøyden skal ikke på noe steder av fasaden overstige 7.0m (hhv 8.0m) i skrånende terreng og 6.0m på flatt terreng. Det tillates ikke knevegg i loftsetasjen.

§ 5 KONSENTRERT BEBYGGELSE (Bt1 – Bt2)

5.1 Bebygd grunnareal på feltet må ikke overstige 45 % BYA.

5.2 Bebyggelsen kan ha takvinkel intill 45 grader. Gesimshøyden skal ikke på noe steder av fasaden overstige 7.0m (hhv 8.0m) i skrånende terreng og 6.0m på flatt terreng. Det tillates ikke knevegg i loftsetasjen.

§ 6 ALLMENNYTTIG BARNEHAGE (A1-A2)

6.1 Bebygd grunnareal på tomten skal ikke overstige 30 % BYA.

6.2 Bebyggelsen skal ha saltak der vinkelen kan være mellom 22-45˚.
Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasaden overstige 7,0 m i skrånende terreng og 5,5 m på flatt terreng. Det tillates ikke knevegg i loftsetasjen.

§ 7 OMRÅDE FOR SKOGBRUK (S1)

7.1 Skogsdrift innenfor området må drives på en slik måte at skogsbunn og stier ikke blir ødelagt. Hogging og utkjøring av tømmer bør skje på frossen og snødekt mark.

7.2 Det kan ikke bygges skogshusvær eller andre lignende konstruksjon i området.

§ 8 KJØREVEI MED FORTAU OG RUNDKJØRING (Tk1)

8.1 I området Tk1 skal det anlegges kjørevei med ensidig fortau og liten rundkjøring for lastebil. Rundkjøringen skal benyttes som snuplass for kjøreveien. Gatebelysning og den regulerte bredde for vei og snuplass skal være i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

§ 9 KJØREVEI (Tk2-Tk10)

9.1 I områdene Tk2-Tk10 skal det anlegges adkomstvei og vendehammer for lastebil. Gatebelysning og den regulerte bredde for vei og vendehammer skal være i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

§ 10 FRIOMRÅDER (Of1-Of4)

10.1 Områder vist på plankartet skal kunne tilrettelegges for krepse-, fiske og badeaktivitet i Vannverksdammen, samt turstier, ridestier og tilsvarende anlegg.

10.2 Det skal kunne etableres brygger, badebrygger, og lignende i og ved Vannverksdammen.

10.3 Of4 kan fylles ut for å tilrettelegge for badeplass. Fyllingsfot skal ikke berøre demningen i Vannverksdammen.

10.4 I Of1 kan det etableres opplagsplass for tømmer og adkomst for skogsdrift og tilsyn.

10.5 Behandling av skog og vegetasjon må skje på en slik måte at dagens naturpreg opprettholdes.

10.6 Normalt vedlikehold av turvei gjennom steingjerde, Ba1, i Of1 tillates.

§ 11 SKILØYPE/TURVEI (Os1 – Os3)

11.1 Det skal kunne ryddes og legges til rette for skiløype og turvei gjennom områdene. Etableringen skal ikke berøre noen deler av damkonstruksjonen eller flomavledningen.

§ 12 FRILUFTSOMRÅDE (Sfr1 – Sfr4)

12.1 Det skal kunne ryddes og legges til rette for skiløype og turvei gjennom områdene Sfr1-Sfr2.

12.2 I områdene Sfr1-Sfr2 kan det plasseres støyskjerm.

§ 13 RETURPUNKT MILJØAVFALL (Sr1)

13.1 I området skal det avsettes plass til returpunkt og parkering for minst 2 biler.

§14 VANN- OG AVLØPSANLEGG (Sv1-Sv2)

14.1 I området skal det etableres pumpestasjon for avløpsanlegg. Mindre justering av plassering kan aksepteres.

§ 15 FRISIKTSSONE VED VEI

15.1 I frisiktssone tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 50 cm over kjørebane og skal for øvrig utformes iht Statens vegvesens veinormaler og Drammen kommunes gatenorm.

§ 16 FELLES LEKEAREAL FOR BARN (Fl1 – Fl13)

16.1 Fl1-Fl13 skal avsettes til lek og opphold. Deler av lekearealene skal opparbeides til lekeplasser i henhold til Drammen kommunes vedtekter til PBL §69 nr. 3 og godkjent utomhusplan.

16.2 I område Fl6 skal det tilrettelegges for en ballslette.

16.3 Fl1 tilhører Bf1, Bf6, Bk1-3, Bk9-11.
Fl2 tilhører Bf2-3.
Fl4, Fl13 tilhører Bf4-5, Bk7-8.
Fl6 tilhører Bf6, Bk9-11.
Fl7 tilhører Bf7-8, Bf17-18, Bk12-13.
Fl8 tilhører Bf9-10, Bt1.
Fl11-12 tilhører Bf11-16, Bk14-17, Bt2.
Fl3, Fl5, Fl6, Fl9, Fl10 tilhører alle byggeområder i reguleringsplanen.

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.

VIKTIG INFORMASJON OM BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL, VEDTATT 18.06.2025

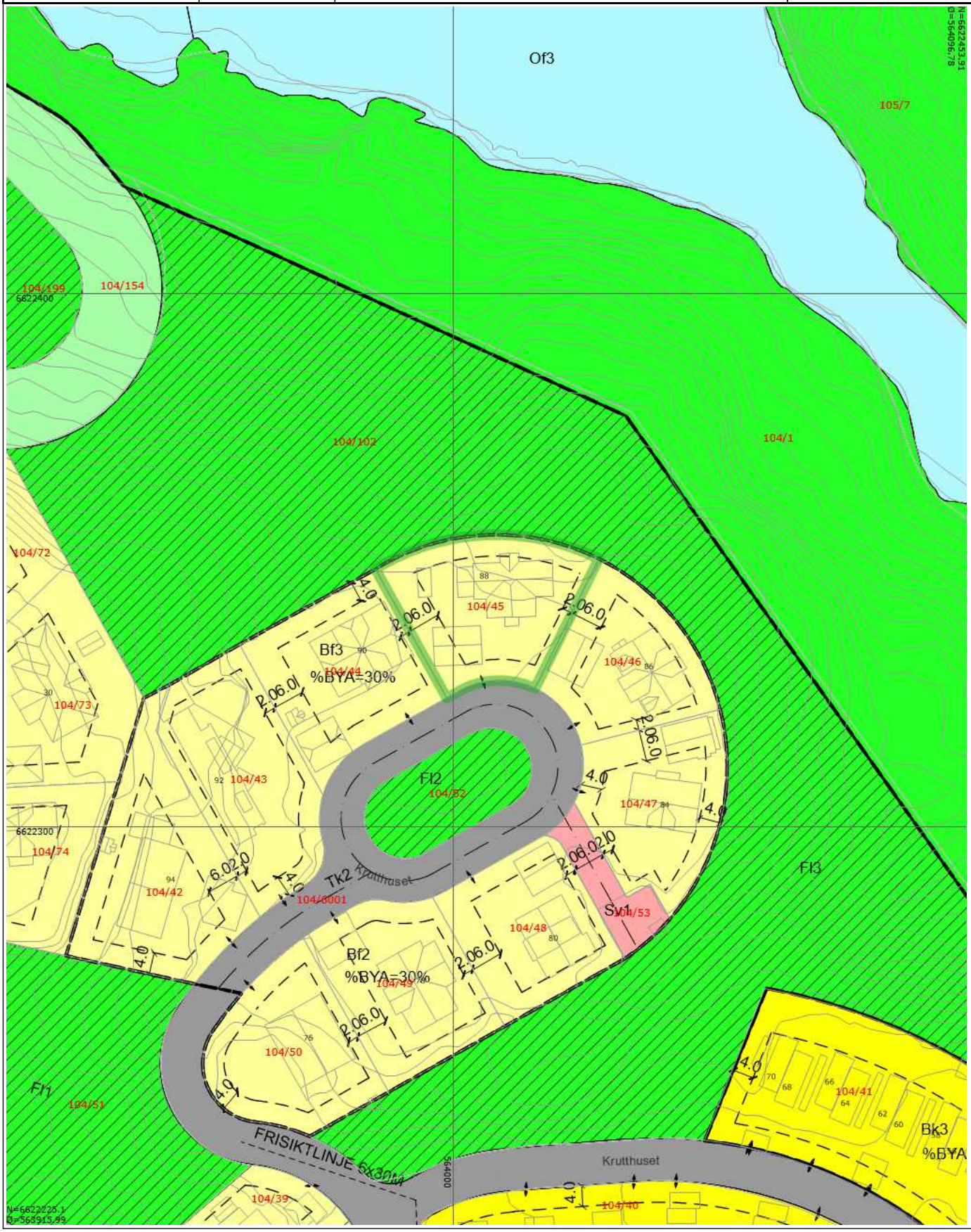
Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 18.06.2025. I vedtaket framkommer det at plankart og planbestemmelser skal endres. Plankartet er endret iht til vedtak, bestemmelsene er ikke endret per dags dato. Vedlagt følger bestemmelsene slik de ble lagt fram for behandling i Kommunestyret, samt vedtaket. Se side 7 i vedtaket, hvor vedtatte endringer er beskrevet.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krutthuset 88 3030 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

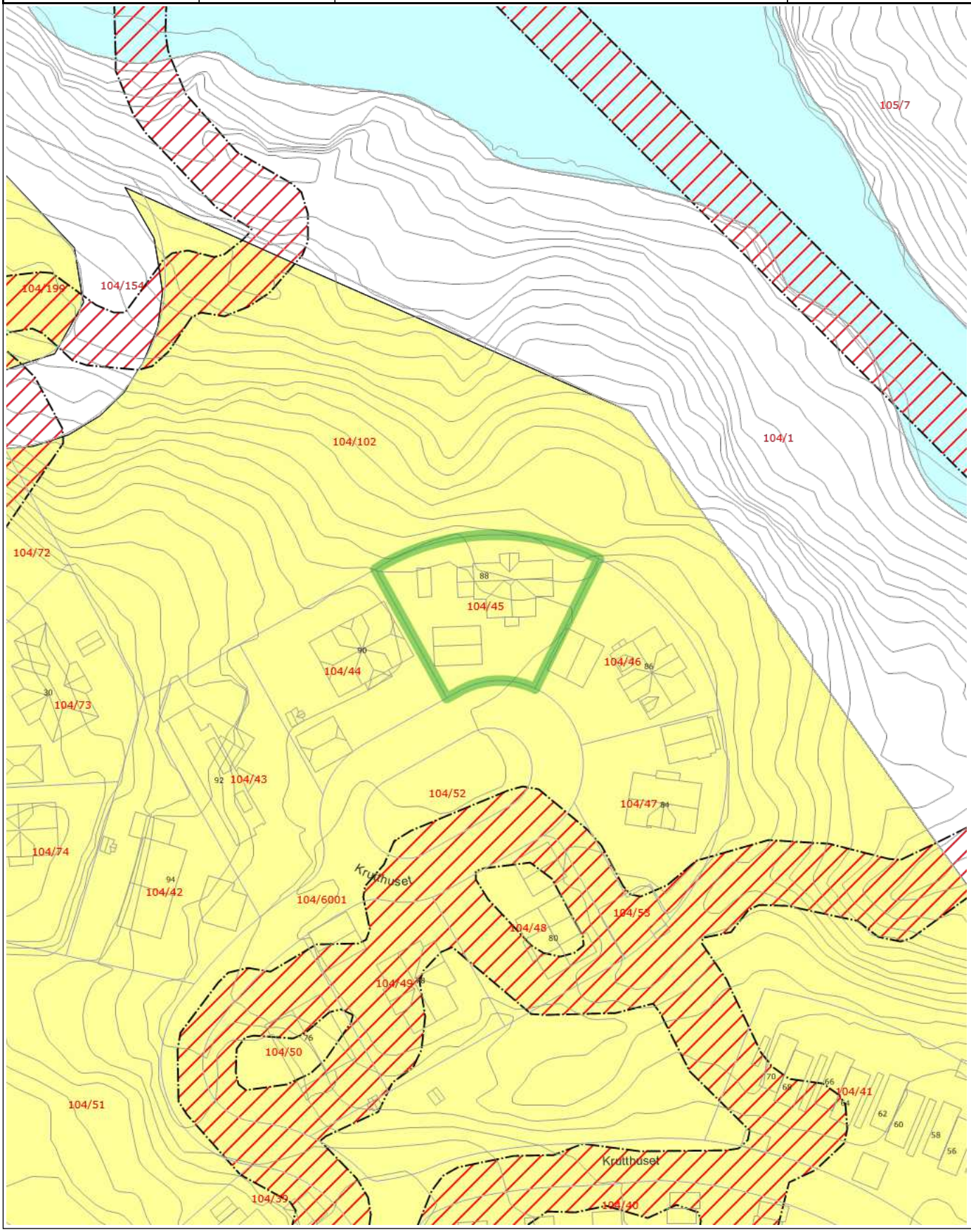
- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Innsjø
- Høydekurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Offentlig friområde
- Skiløype
- Friområde i sjø og vassdrag
- Vann- og avløpsanlegg
- Felles lekeareal

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krutthuset 88 3030 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

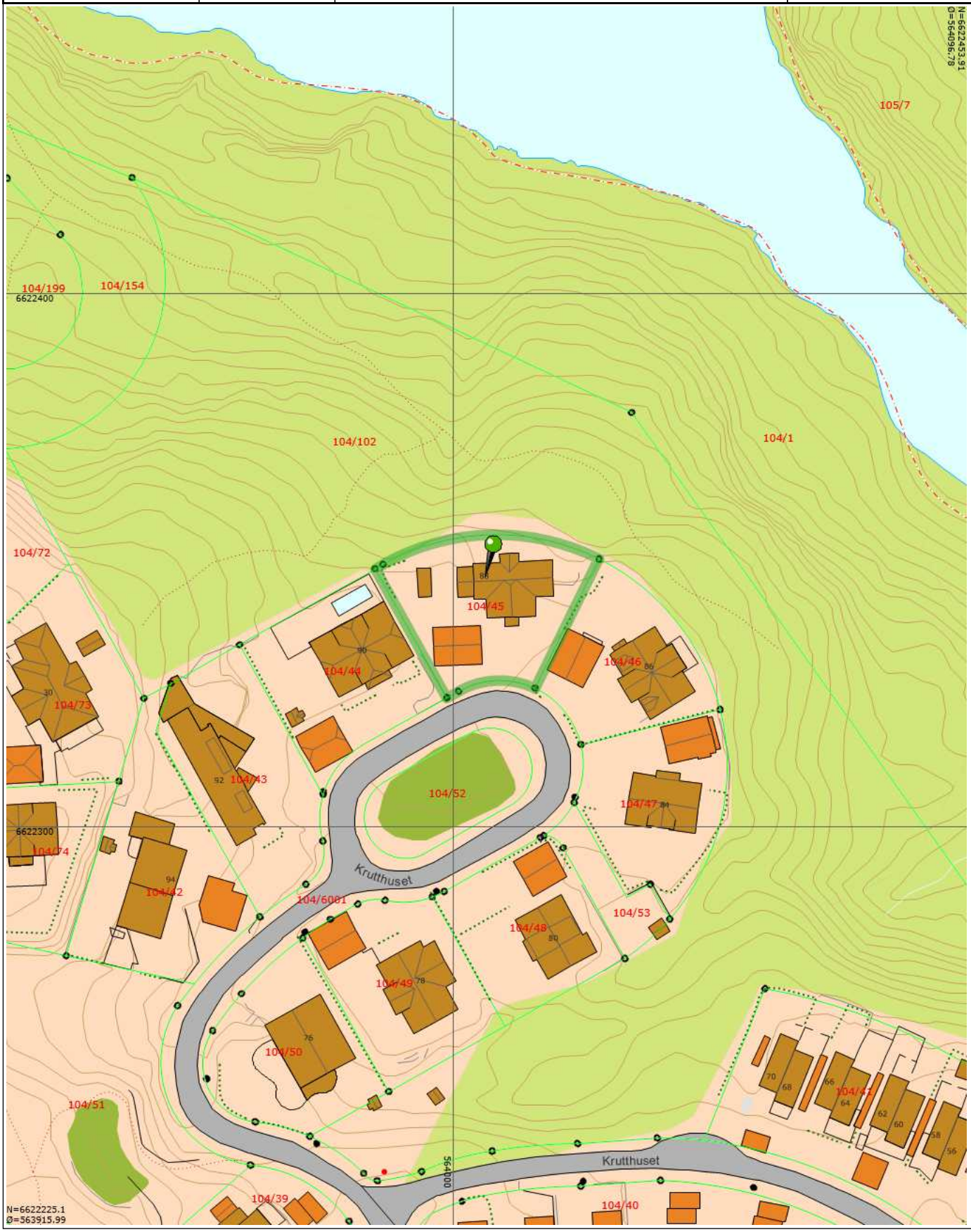
- Matrikkelnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Bygning
- Høydekurve
- KpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- KpOmråde
- Husnummer
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Elv og bekk
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Innsjø
- Eiendomsteig
- Grense for faresoner
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krutthuset 88 3030 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Taksprang
- Sti
- Vegdekkekant
- Loddrett mur
- Udefinerte bygg
- Eiendom
- Elv og bekk
- Mast
- Lekeplass
- Annet
- Husnummer
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense generert
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Veg annen avgrensning
- Gjerde
- Trapp
- Bolig
- Veg
- Innsjø
- Skap
- Bebygd område
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Veg fiktiv grense
- Frittstående mur
- Svømmebasseng
- Garasje og uthus
- Innsjøkant
- Gatelys (belysningspunkt)
- Høydekurve
- Skog

Drammen kommune

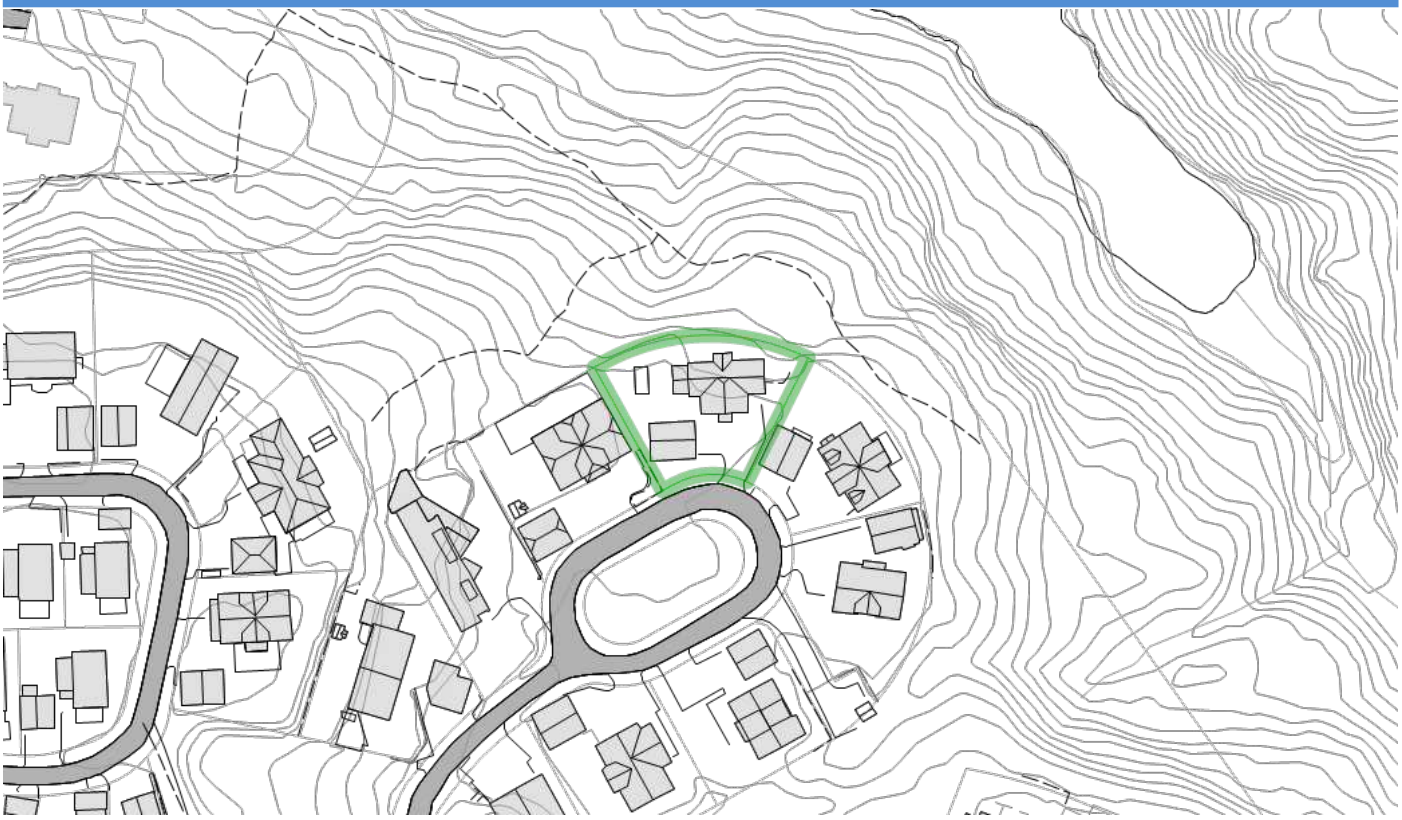
Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**104**	**45**	**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



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Båndleggingsone fra kulturminneplan
Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	104	45	0	0	1	843.52m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	65.82m^2
Enebolig	1	161.83m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	843.52m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060260-2_2	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Vannverksdammen	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	843.52m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse	843.52m^2

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**104**	**45**	**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	104	45	0	0	1	843.52m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	65.82m^2
Enebolig	1	161.83m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	843.52m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

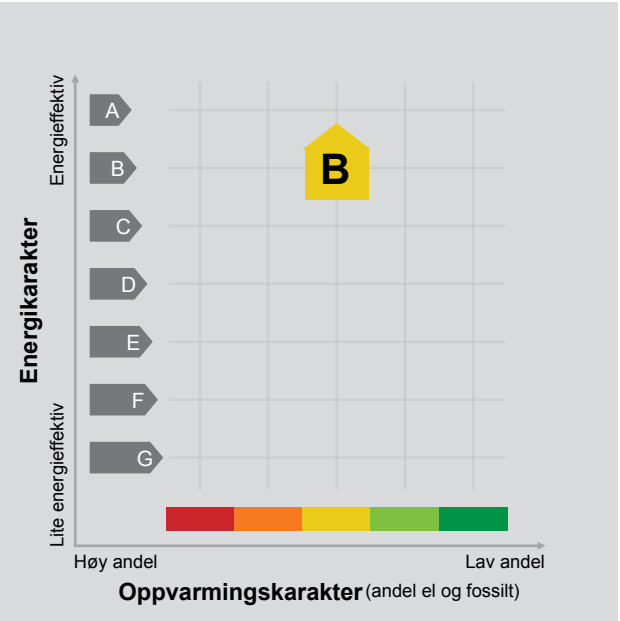
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060260-2_2	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Vannverksdammen	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	843.52m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse	843.52m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Krutthuset 88
Postnummer	3030
Sted	DRAMMEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20202408
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	907a7228-d767-4bfa-b500-1138f0e3edfb
Dato	08.05.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	339
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Krutthuset 88
Postnr/Sted: 3030 DRAMMEN
Bolignr: H0101
Dato: 08.05.2023 21:07:10
Energimerkenr: 907a7228-d767-4bfa-b500-1138f0e3edfb

Gårdsnr: 104
Bruksnr: 45
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 20202408

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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:
Krutthuset 88, 3030 Drammen
Gnr. 104, Bnr. 45 og Gnr. 104, Bnr. 52, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251009

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.
