PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

LUNDAVEIEN 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra velforening

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

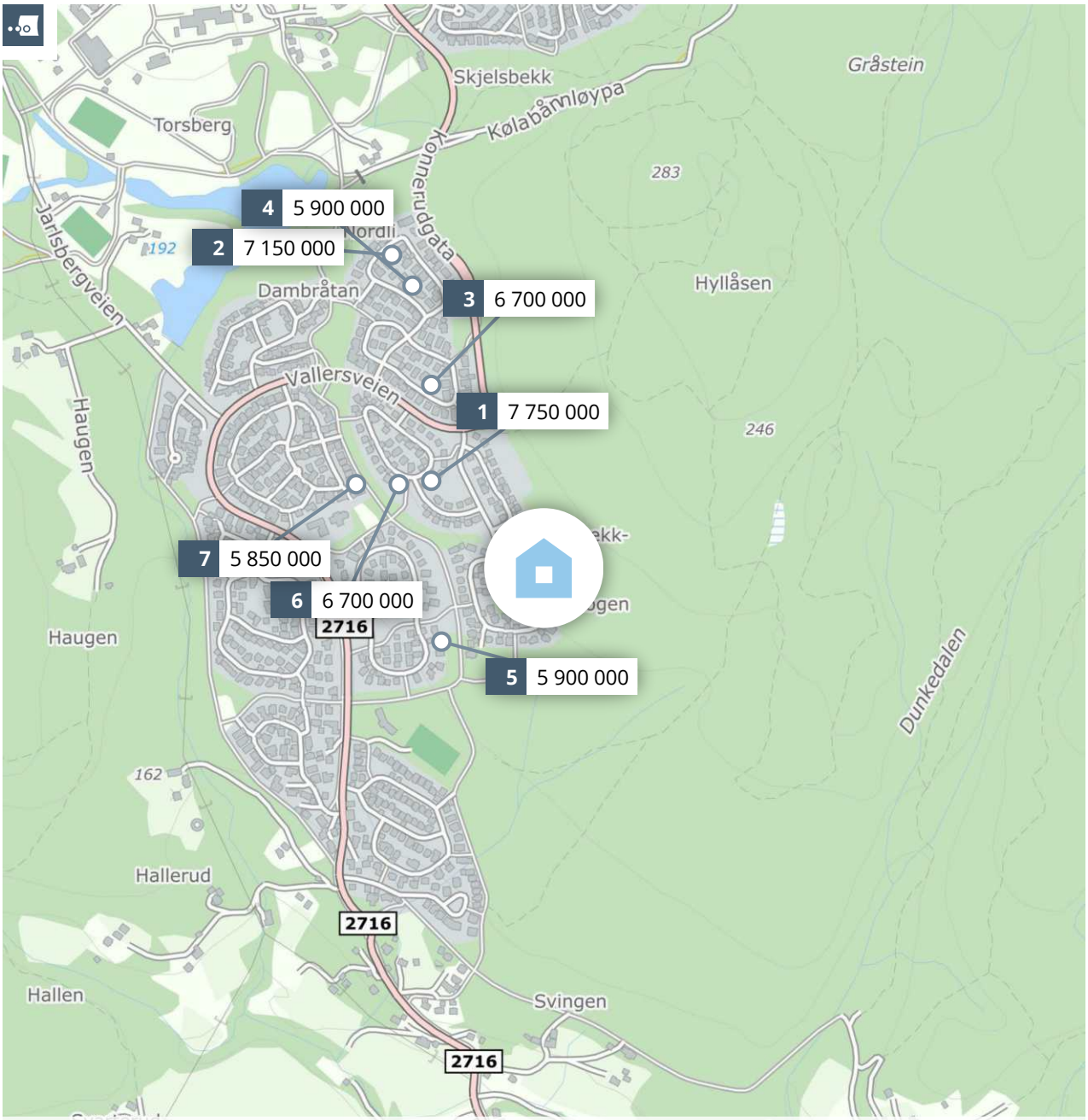
Informasjon fra kommune

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LUNDAVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 14.08.2025

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: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lundaveien 33, 3032 DRAMMEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 65 BNR 119 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS KONNERUD 37

Verdivurdert til

6 990 000

-	6 990 000	36 406
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	9 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Tomt					846 m²	
Byggeår					1990	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Einerkroken 32				22.10.2024	7 990 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**39 948**
	194 m²	1988	610 m²	4 sov						
2	Jordbærveien 24				26.02.2024	6 950 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**31 498**
	227 m²	1986	686 m²	6 sov						
3	Bjørnebærveien 13				14.12.2023	6 800 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**37 017**
	181 m²	1989	733 m²	3 sov						
4	Jordbærveien 6				20.02.2024	6 290 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**32 597**
	181 m²	1986	629 m²	4 sov						
5	Nypeveien 51				20.06.2025	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**48 361**
	122 m²	1990	836 m²	3 sov						
6	Einerkroken 28				22.05.2024	5 950 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**38 506**
	174 m²	1987	969 m²	4 sov						
7	Kantarellveien 32				12.08.2024	5 950 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**30 469**
	192 m²	1983	397 m²	3 sov						

Familievennlig bolig på Konnerud med rolig beliggenhet og gode solforhold hele året. Kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole, idrettsanlegg og badeplass. Nær Kiwi, Rema 1000 og Meny gjør hverdagen enkel. Eiendommen er godt vedlikeholdt med nytt tak og blikk fra 2020. Første etasje har nye 1-stavs parkettgulv og varmekabler (utenom soverom), samt varmepumpe og to ildsteder.
Innvendige overflater er oppgradert siste syv år. Det er gode garderobe- og bodløsninger, samt sentralstøvsuger (ikke testet).
Ute finner du en stor terrasse på 26 m² foran huset, delvis under tak, og en solrik platting på 20 m² fra 2023 bak huset, samt romslig hage. Dobbelgarasje og parkering foran ved muren. Uteplassene er i god stand uten skjevheter. Varmekabler på kjøkken og stue har fungert fint ved siste bruk. Boligen ligger tilbaketrukket men sentralt, med rask adkomst til sentrum og kollektivtransport. Praktisk, moderne og trivelig hjem for hele familien med flotte uteområder.

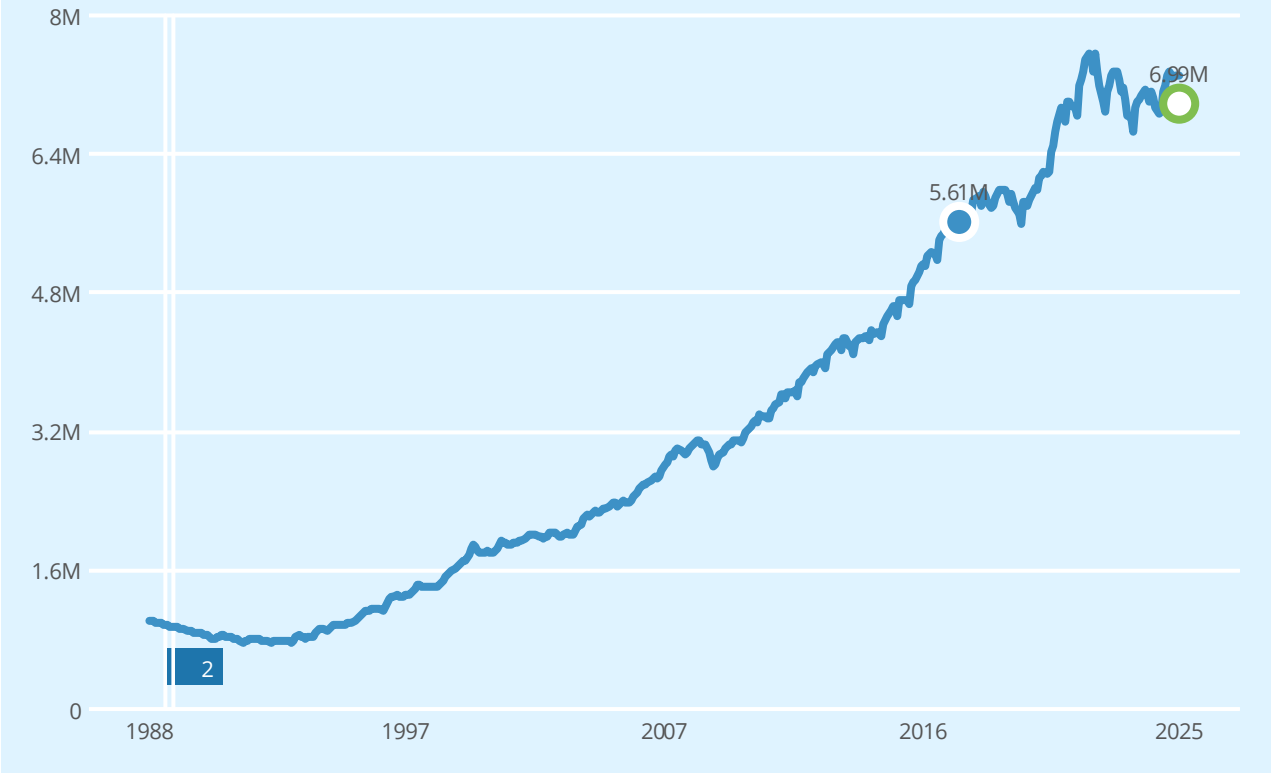
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.10.2017	11.10.2017	18.12.2017	5 000 000	5 610 000	0	5 610 000	
01.08.1989		01.08.1989	-	200 000	-	200 000	3

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

Eneboliger til salgs i 3032 DRAMMEN nå

8
eneboliger til salgs

6.9M
6.7M
6 390 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Eneboliger solgt i 3032 DRAMMEN siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

6.3M
6.0M
5 753 000 Prisantydning i snitt
5 524 000 Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
190
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 406 Lundaveien 33 Totalpris 6 990 000

34 231 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

32 491 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Lundaveien 33
3032 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1990
BRA: 201 m^2
BRA-i: 192 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	14	2	0

Supertakst
GNR: 65 BNR: 119
Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Lundaveien 33
3032 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34250

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad 1.etg.

Oppsummering

Rommet er trolig fra opprinnelig byggeår 1989
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjkar, og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk via anlegget. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres motfall på gulvet.
Det registreres flere sprekker i fliser.
Det registreres «bom» i flere fliser.

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

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

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må badet renoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering

Rommet er fra opprinnelig byggeår.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning /servant.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres flere gjennomgående sprekker i fliser.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det må forventes renovering av rommet selv om rommet fungerer med dagens bruk.
Alle forholde med tettesjikt og membran må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Takvann/nedløp er ført ned til drensrør.
Deler av terreng faller mot bygning.

TG2 settes da det registreres terrengfall mot bygning på baksiden.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.

Anbefalte tiltak:
- Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Støttemur

Oppsummering

Det er oppført en støttemur i betongstein.
Det er ikke registrert tegn til skjevhet/svikt.

TG2 settes da rekkverk mangler.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Konseksvens:
- Manglende rekkverk kan føre til personskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales sikring av støttemur.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1989.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Det opplyses i etterkant at 2 vinduer i 2.etg er litt tunge å lukke.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres dårlig lufting av konstruksjon.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes da trekledning har dårlig lufting og er over 30år med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og punktvis utskifting av skadde bord.
- Det må forventes vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- En utbedring av ventilering bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

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

Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på soverom 1. (2.etg
Ved nivelering av laser registreres det 17mm høydeforksjell i soverom 2. (2.etg:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2018og levert av (Ikea.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap ,komfyr/platetopp, micro og kaffemaskin.
Mellom over- og underskap er det flislagt og metallplate.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det registreres dog en synlig sprekk i vask. Det opplyses at et ligger en ny i garasje som kan benyttes.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Dette vurderes som avvik etter gjeldende forskrifter i avhendighetsloven.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 23år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da komfyrvakt og lekkasjestopper ikke er montert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av waterguard.
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv. Strietapet på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt avtrekk via balansert ventilasjon.
Rommet fremstår i normal stand ut fra hva som kan forventes.

TG2 settes med bakgrunn i alder på overflater.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov for omgående tiltak men normalt vedlikehold/oppgradering av overflater anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har dermed en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert, kun vurdert ut fra alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.

Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber, fra opprinnelig byggeår.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Stoppekran ble registrert i på vaskerom, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Noe nyere lokale utskiftinger.
Sikringsskap er plassert på soverom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Bravida AS på mindre deler av anlegget. Hovedparten av anlegget er fra byggeår og det var ikke krav til samsvarserklæring. Krav til samsvarserklæring trådte i kraft 01.01.1998.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

TG2 settes da hovedparten av anlegget er fra byggeår uten dokumentasjon.

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.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i at boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 9år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt som er avvik fra avhendighsloven §2-17

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å direktetilkoble bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med balansert ventilasjon.

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

TG2 settes for å belyse at anlegget ikke tilfredstillende ihht dagens krav. Anlegget fungerer allikevel «tilstrekkelig».

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Et balansert ventilasjonsanlegg har 2 filtre, et for inn- og et for utluft. Begge skal skiftes minimum 2 ganger i året for å sikre inneklima. Gjerne i mars/april før pollensesong og september/oktober etter pollensesong.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Rommet antas være fra opprinnelig byggeår.
Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført. Det er ikke registrert symptomer på avvik.
Det er ikke etablert tettesjikt i våtsone rund servant.
Det registreres «bom» i flere gulvfliser.

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

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

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

TG3 settes da rommet ikke tilfredstiller dagens krav til standard.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader i underliggende konstruksjoner og behov for kostbar utbedring eller full utskifting.
- Manglende tettesjikt i våtsone medfører økt risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å overvåke bruk og belastning i våtsoner, gjennomføre regelmessig visuell kontroll, og vurdere full utskifting av tettesjikt dersom utførelse eller tegn til slitasje tilsier det.
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering/renovering.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Eikeparkett er skiftet for noen år tilbake.
Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater utover hva som kan forventes. Det registreres allikevel en rekke flis med «bom» hovedsaklig i entre/fordelergang.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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

TG2 settes med bakgrunn i «bom» i flere fliser.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av «bom» er risiko for at fliser kan løsne.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales utbedringer/bedre heft på fliser med «bom».

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.8.2025

Rapportdato
14.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Karl Andreas Tømmeraas**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Maia Helene Aaby**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lundaveien 33, 3032 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**65**	Bruksnr:	**119**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1990**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak og valm-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Balansert ventilasjon.
- Frittstående dobbel-garasje.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	201	192	9	0	46
Garasje	30	0	30	0	0
Totalt m²	**231**	**192**	**39**	**0**	**46**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	127	118	9	0	46
2. etasje	74	74	0	0	0
Totalt m²	**201**	**192**	**9**	**0**	**46**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	127	118	9	- Entre/Hall - Stue - Kjøkken - Wc - Bad m/badstue. - Vaskerom - Soverom	- Utvendig bod med separat adkomst
2. etasje	74	72	2	- Fordelergang - Soverom 1 - Soverom 2 - Stue - Bad	- Bod/Kott
Totalt m²	**201**	**190**	**11**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	0	30	0	0
Totalt m²	**30**	**0**	**30**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	30	0	30		- Garasje
Totalt m²	**30**	**0**	**30**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Takvann/nedløp er ført ned til drensrør.
Deler av terreng faller mot bygning.

TG2 settes da det registreres terrengfall mot bygning på baksiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.

Anbefalte tiltak:
- Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

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

6.3 Støttemur



Beskrivelse
Støttemur oppført i betongstein.

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

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det er oppført en støttemur i betongstein.
Det er ikke registrert tegn til skjevhet/svikt.

TG2 settes da rekkverk mangler.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konseksvens:
- Manglende rekkverk kan føre til personskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales sikring av støttemur.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Platting på baksiden.



Terrasse på fremsiden

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Plattingene er etablert i 2023.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er etablert en platting på 20m2 på baksiden og en på 26m2 på fremsiden
Plattingene er etablert i 2023.
Plattingene er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

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

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

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1989.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Det opplyses i etterkant at 2 vinduer i 2.etg er litt tunge å lukke.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

6.6 Yttervegger



Dårlig lufting av konstruksjon.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres dårlig lufting av konstruksjon.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes da trekledning har dårlig lufting og er over 30år med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og punktvis utskifting av skadde bord.
- Det må forventes vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- En utbedring av ventilering bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kun tilgang til mindre klegger med begrenset kontroll. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er derfor foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp er skiftet i 2020

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2020.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak

Taket er Hovedsaklig oppført med saltak, med sidevalmer.

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

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

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

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein

Taket er tekket med betongstein.

Inspisert fra	Via stige, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er skiftet i 2020

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

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taktekking og undertak er skiftet i 2020.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

6.11 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Det er tilfredstillende etablert snøfangere på tak.
Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

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

Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

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

Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på soverom 1. (2.etg
Ved nivelering av laser registreres det 17mm høydeforksjell i soverom 2. (2.etg:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ildsted/Skorstein



Ildsted i stue.



Ildsted på kjøkken,

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue og kjøkken.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2018og levert av (Ikea.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap ,komfyr/platetopp, micro og kaffemaskin.
Mellom over- og underskap er det flislagt og metallplate.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det registreres dog en synlig sprekk i vask. Det opplyses at et ligger en ny i garasje som kan benyttes.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Dette vurderes som avvik etter gjeldende forskrifter i avhendighetsloven.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 23år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da komfyrvakt og lekkasjestopper ikke er montert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av waterguard.
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

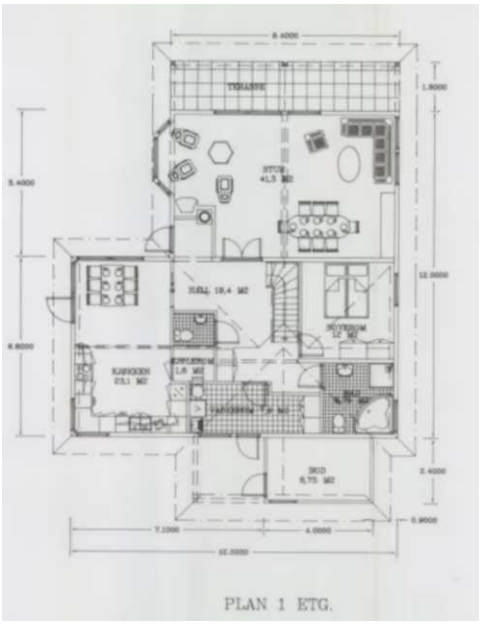
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

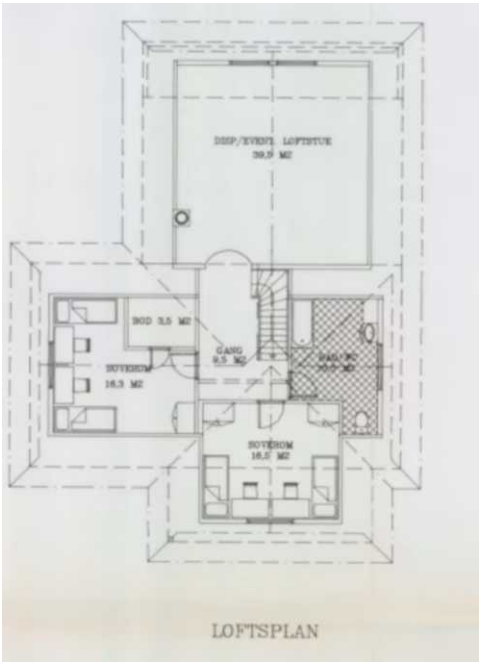
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

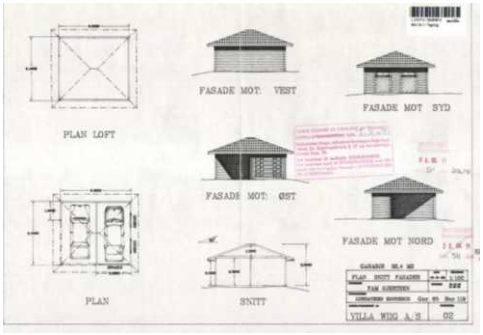
Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.15 Lovlighet







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

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Rom som er definert som disp-rom på byggegodkjente tegninger defineres slik:
Dersom vinduer er oppført med husmorvinduer (tilfredstillende rømning fra byggeår) definerer kommunen det som P-rom) Rommet regnes derfor som hoveddel (primær)

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger midlertidig brukstillatelse datert 1990.

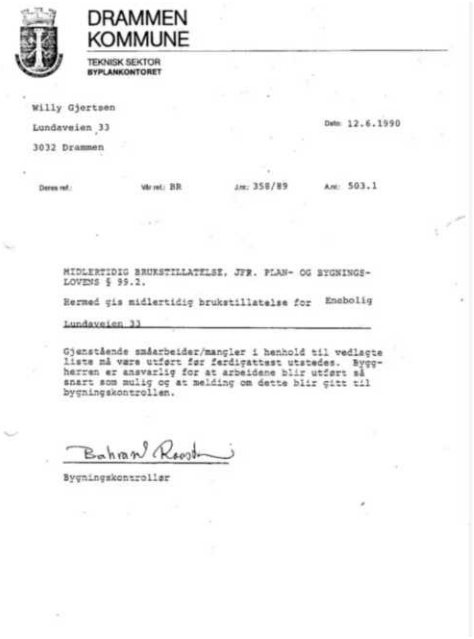
Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Krav til rømningsvei:
Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.
Det er ikke krav til stige med mindre det er 5m til bakkenivå. I dette tilfellet kan man gå ut på tak.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



DRAMMEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
BYPLANKONTORET

Willy Gjertsen
Lundaveien 33
3032 Drammen

Dato: 12.6.1990

Deres ref.: Vår ref.: BR Arc: 358/89 Ark: 503.1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, JFR. PLAN- OG BYGNINGS-LOVENS § 99.2.

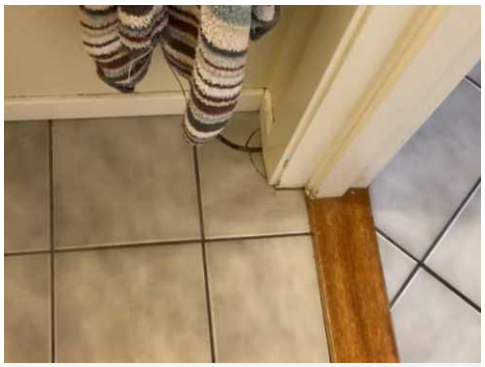
Herved gis midlertidig brukstillatelse for Enebolig

Lundaveien 33

Gjenstående småarbeider/mangler i henhold til vedlagte liste må være utført før ferdigattest utstedes. Byggherren er ansvarlig for at arbeidene blir utført så snart som mulig og at melding om dette blir gitt til bygningskontrollen.

Bygningskontrollør

6.16 Toalettrom



Sprekk flis

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

Rommet har tilluft via luftespalte og avtrekk via balansert ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet er oppført med flis på gulv. Strietapet på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt avtrekk via balansert ventilasjon.
Rommet fremstår i normal stand ut fra hva som kan forventes.

TG2 settes med bakgrunn i alder på overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov for omgående tiltak men normalt vedlikehold/oppgradering av overflater anbefales.

6.17 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

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

6.18 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har dermed en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert, kun vurdert ut fra alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger



Stoppekran er plassert på vaskerom.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør er fra opprinnelig byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber, fra opprinnelig byggeår.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Stoppekran ble registrert i på vaskerom, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap plassert på soverom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte leddsmerter og termostater er skiftet av Bravida AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Noe nyere lokale utskiftinger.
Sikringsskap er plassert på soverom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Bravida AS på mindre deler av anlegget.
Hovedparten av anlegget er fra byggeår og det var ikke krav til samsvarserklæring. Krav til samsvarserklæring trådte i kraft 01.01.1998.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

TG2 settes da hovedparten av anlegget er fra byggeår uten dokumentasjon.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i at boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er oppført i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det opplyses at det er gjennomført service fra Buskerud Varmepumpe AS.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2022.
Det er utført service på anlegget av Buskerud Varmepumpeservice.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 9år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt som er avvik fra avhendighsloven §2-17

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å direktetilkoble bereder.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er tilkoblet i selgers regi.	
Når var siste service på anlegget?	
Service er utført i 2023.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Boligen er oppført med balansert ventilasjon.

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

TG2 settes for å belyse at anlegget ikke tilfredstillende ihht dagens krav. Anlegget fungerer allikevel «tilstrekkelig».

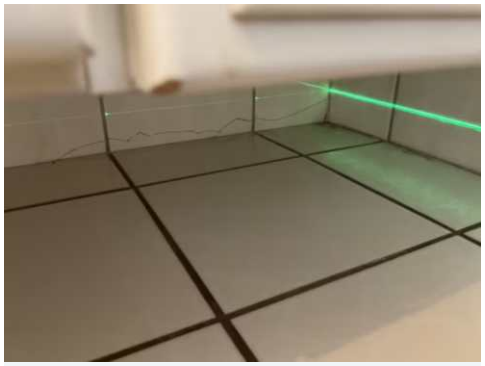
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Et balansert ventilasjonsanlegg har 2 filtre, et for inn- og et for utluft. Begge skal skiftes minimum 2 ganger i året for å sikre inneklima. Gjerne i mars/april før pollensesong og september/oktober etter pollensesong.

6.24 Våtrom: Bad 1.etg.



Sprekk i flis



Sprekker i flis

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

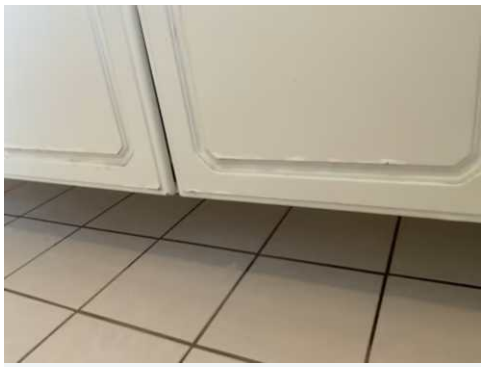
Rommet er trolig fra opprinnelig byggeår 1989
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjkar, og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk via anlegget. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres motfall på gulvet.
Det registreres flere sprekker i fliser.
Det registreres «bom» i flere fliser.

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

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



Sprekk i flis



Fuktmerker nedre del av innredning



Sprekk i flis

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må badet renoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.25 Våtrom: Bad 2.etg.



Sprekk i flis.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei



Sprekk i flis



Gjennomgående sprekk



Fortsettelse av sprekk



Fortsettelse av sprekk

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Rommet er fra opprinnelig byggeår.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning /servant.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres flere gjennomgående sprekker i fliser.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det må forventes renovering av rommet selv om rommet fungerer med dagens bruk.
Alle forholde med tettesjikt og membran må dokumenteres.

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**



Sprekker i fliser.

6.26 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Det er montert kjøleanlegget i 1.etg.
Nytt aggregat i 2016 ifølge tidligere salgsoppgave.
Kjølerom er å betrakte som risiko-konstruksjoner, da disse skaper en kald sone inne i boligen.
Luften i oppholdsrom er normalt sett 20grader og kan inneholde relativt mye fuktighet.
Ved tilstrekkelig nedkjøing vil luft fra oppholdsrom kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.
Det er derfor viktig at kjølerom bygges med riktig isolering og dampsperre mot oppvarmede oppholdsrom slik at man unngår luftlekkasjer og risiko for kondens-skader.

Det kunne ikke påvises synlige avvik vedrørende kjølerom.

6.27 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Boligen er oppført med badstue.
Badstue er en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstue vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid vil føre til skader.
Badstue har ikke vært i bruk i selgers regi.

6.28 Øvrig: Vaskerom



Ingen tettesjikt i våtsone.

Beskrivelse

Det er plassert vaskerom i 1.etg.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Rommet antas være fra opprinnelig byggeår.
Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført. Det er ikke registrert symptomer på avvik.
Det er ikke etablert tettesjikt i våtsone rund servant.
Det registreres «bom» i flere gulvfliser.

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

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

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

TG3 settes da rommet ikke tilfredstiller dagens krav til standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader i underliggende konstruksjoner og behov for kostbar utbedring eller full utskifting.
- Manglende tettesjikt i våtsone medfører økt risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å overvåke bruk og belastning i våtsoner, gjennomføre regelmessig visuell kontroll, og vurdere full utskifting av tettesjikt dersom utførelse eller tegn til slitasje tilsier det.
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering/renovering.

6.29 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

1.etg:
Gulv: Flis i entre, fordelergang, wc, bad og vaskerom. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Strietapet på wc. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Takplater i entre/hall og kjøkken. Takess på 1 soverom og vaskerom. Øvrige rom malt gips.

2.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom tapet.
Tak: Takpanel alle rom.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Overflater fremstår i normalt god stand. Eikeparkett er skiftet for noen år tilbake.
Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater utover hva som kan forventes. Det registreres allikevel en rekke flis med «bom» hovedsaklig i entre/fordelergang.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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

TG2 settes med bakgrunn i «bom» i flere fliser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av «bom» er risiko for at fliser kan løsne.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales utbedringer/bedre heft på fliser med «bom».

6.30 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Ildsted plassert i stue
- Ildsted plassert på kjøkken.
- Varmepumpe plassert i stue 1 og 2 etg.
- Varmekabler i entre/hall, vaskerom, kjøkken, stue, bad 1 og 2 etg..

6.31 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på 30m2.
Garasjen er oppført med støpt plate på mark.
Vegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
Taket er oppført med valm-tak konstruksjon tekket med dobbelkrum betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Leddport i metall med automatisk portåpner.
Garasjen fremstår i god stand.
Det registreres dog trekledning som er avsluttet for nære bakkenivå uten sikringsstilak.

Garasjen er frittstående og ikke teknisk vurdert.

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251056

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karl Andreas Tømmeraas	Maia Helene Aaby

Gateadresse
Lundaveien 33

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3032

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 5651021

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: 83251056

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: byttet ut dusjvegger med dusjkabinett begge bad ved innflytting

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja var utett tak , dette er nå fullstendig skiftet ned til takstoler med nytt undertak og tak, samt renner , blikk,pipehatter og nedløp

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

Beskrivelse: hadde noe maur og sølvkre for ca 6 år siden. disse ble bekjempet med gift og limfeller. har siden ikke vært et problem

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: innstallert varmepumpe med to inne deler, 1 i hver etg

Arbeid utført av: buskerud varmepumpe service 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 83251056

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	byttet tak på hus og garasje samt alt blikkenslager arbeid utført av Konnerud Blikk og Tak AS bytte av terrasse dekket ble utført som egeninnsats foran og bak
Arbeid utført av	Konnerud blikk og tak as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Skal muligens bygges nytt hus på siste ledige tomt i gaten som er 2 hus bortenfor oss. tomten ligger ute for salg.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	pliktig medlemsskap i lundaveien velforening og eierandel i felles areal som gjesteparkering og lekeplass

Document reference: 83251056

Tilleggskommentar

2 vinduer i 2 etg er noe trege å åpne alle funksjoner i dusjkabinett 1 etg fungerer ikke, ligger ny umontert motor til steamdusj i bod. termostat i dusj er veldig følsom.

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: 83251056

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Andreas Tømmeraas	e2300e0ce568637ed8fb00fa9e2f1332ee3cdbd2	11.08.2025 17:06:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maian Helene Aaby	cb599a3489d4a1d62781ecc865d34c4bbc2c0b1b	12.08.2025 11:40:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251056

→ 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

VEDTEKTER

Velforening for Felt G Jordbrekkskogen - Lundaveien Velforening

§ 1 – medlemskap

Velforeningen for felt G Jordbrekkskogen, består av følgende eiendommer:

Lundaveien: 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 59, 61, 63, 67, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 83 og 85

Medlemskapet knytter seg til eiendommen og er obligatorisk. Den/de eiere som til enhver tid har tinglyst hjemmel til eiendommen, er å anse som medlemmer av foreningen, og er ansvarlige for de forpliktelser som på lovlig måte pålegges medlemmene.

§ 2 – formål

Formålet med denne forening er å ha et fellesorgan til å ta seg av de forpliktelser som påhviler ovennevnte eiendom for vedlikehold av fellesarealer, felles anlegg og forpliktelser i henhold til retningslinjer og vedtekter for drift av grendehus for området. Anleggene består for øvrig av felles vei og ledningsanlegg, felles lekearealer, felles parkeringsanlegg og friområder.

§ 3 – årsmøte – stemmerett

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet. På årsmøtet har hver eiendom 1 stemme. Eies en eiendom av flere i fellesskap, må disse bli enige seg imellom om hvem som skal representere eiendommen på årsmøtet og avgi stemme der. Et medlem kan avgi stemme også for et annet medlem mot å fremlegge skriftlig fullmakt. Ingen kan avgi mer enn to stemmer. Bare myndige personer kan møte og avgi stemme. Umyndig eier kan avgi stemme ved verge eller gjennom fullmakt som vergen har undertegnet.

§ 4 – ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes innen 1. juni hvert år. Årsmøtet innkalles med minst to ukers varsel. Styrets leder skal sende forhåndsvarsel om tidspunktet for årsmøtet senest 6 uker før møtet skal holdes med beskjed om at forslag som medlemmene ønsker behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 4 – fire – uker før møtedato. Så vidt mulig skal styret behandle innkomne forslag og avgi sin innstilling til forslagene før innkallingene til årsmøte med saksliste sendes ut.

Årsmøtene ledes av styrets leder.

På ordinært årsmøte skal behandles følgende saker:

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av to medlemmer ti å undertegne protokollen sammen med styrets leder

3. Årsmelding fra styret
4. Regnskap med revisors beretning
5. Valg: Lundaveien Velforening skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. I tillegg velges valgkomite på tre medlemmer med funksjonstid på ett år og revisor med funksjonstid på to år.
6. Budsjettet for kommende driftsår, idet driftsåret løper fra 1. juli det ene år til 1. juli neste år
7. Fastsette stipulert årsavgift for vedlikeholdet kommende år (medlemskontigent)

For øvrig skal ordinært årsmøte behandle de saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

For å sikre kontinuitet i styret, skal ett av styrets medlemmer være på valg etter første års drift. Deretter er henholdsvis 3 og 2 styremedlemmer på valg hvert ordinært årsmøte.

§ 5 – ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styrets leder, tre av styrets medlemmer, revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det.

Innkallingen skjer med minst 1 ukes varsel. Styrets leder er ansvarlig for innkallingen.

På ekstraordinært årsmøte behandles bare de saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 6 – styret

Styret består av 3-5 medlemmer. Styreleder velges av årsmøtet ved direkte valg. For øvrig konstituerer styret seg selv med nestformann/kasserer og sekretær.

Mellom årsmøtene forestår styret den daglige drift.

Styremøter holdes så ofte styreleder eller to andre av styrets medlemmer finner behov for det. Innkallingen er styreleder ansvarlig for.

Det skal føres protokoll fra alle styremøter.

Styret skal sørge for alle tiltak som er nødvendige for forsvarlig vedlikehold av de anlegg som sorterer under foreningen, samt å sørge for forsvarlig regnskaps- og forretningsførsel for foreningen, herunder utarbeide forslag til budsjett.

Videre har styret ansvar for å tilrettelegge alle saker som skal behandles av årsmøtet og sørge for innkallingen av dette.

§ 7 – vedlikeholdsavgift (medlemskontingent)

Styret skal foreslå for årsmøtet en stipulert vedlikeholdsavgift (medlemskontingent) som betales akonto forskuddsvis ved begynnelsen av hvert kvartal. Dersom årets drift viser underskudd, blir restbeløpet å utligne på det enkelte medlem. Når årsmøtet har godkjent regnskapet, skal det

skyldige beløp være innbetalt av det enkelte medlem innen fire – 4 – uker fra den dag årsmøtet ble holdt.

Hvis driften viser overskudd, skal den del av overskuddet som ikke settes av til fonds e.l. godskrives det enkelte medlem som delvis betaling av akonto innbetaling for det løpende driftsår.

Dersom det inntrer ekstraordinære forhold som gjør det nødvendig å øke akonto innbetaling i løpet av året, har styret myndighet til å treffe beslutning om slik økning. Styret skal i så fall sende skriftlig varsel om økningen til hvert medlem.

§ 8 – generelle bestemmelser

Stikkveier på den enkelte tomt, stikkledninger for det enkelte hus, privat parkering inne på eget areal etc. må holdes vedlike av den enkelte eier for egen regning.

I ledningsanleggene er lagt inn brannkummer. Det må sørges for at brannvesenet kan komme frem til disse til enhver tid.

Videre må det sørges for avtale med rørleggerfirma om utrykning slik at feil og mangler kan sikres reparert på kortest mulig varsel.

Etter hvert som feltet blir ferdig, overtar den enkelte sin tomt, mens foreningen overtar de fellesanlegg som disse vedtektene omfatter.

Senest ved overlevering av feltet fullt ferdig, skal styret få overlevert alle nødvendige tegninger over de forskjellige fellesanlegg og tilhørende utstyr. Disse tegninger må oppbevares betryggende og være tilgjengelige for alle som har med drift og vedlikehold å gjøre.

§ 9 – endring av vedtektene

Disse vedtekter kan bare endres med tilslutning av 2/3-deler av avgitte stemmer på 2 – to – årsmøter. Det ene av disse årsmøter må være et ordinært årsmøte. Årsmøtene må ikke holdes med kortere mellomrom enn 3 – tre – måneder. Oppløsningene er dessuten ikke gyldig uten skriftlig godkjenning av Drammen kommune.

Drammen 9/3 2025

_____ _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I LUNDAVEIEN VELFORENING

Dato: Onsdag 05.03.2025 kl. 18:00
Sted: Vestbygda skole, Mat og helse rommet

Fremmøtte og stemmeberettigede

18 husstander var representert ved oppmøte, og 2 husstander var representert ved fullmakter.
1 husstand dro før avstemminger.

1. Godkjenning av innkallingen

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

2. Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med styreleder

Vedtak: Møteleder: Nina Solberg, Referent: Camilla Holth-Omdal, Underskrivere: Gunhild Figenschau og Kari Henriksen

3. Årsberetning

Årsberetningen ble lest opp av styreleder Nina C. Solberg

Vedtak: Årsberetningen ble godkjent

4. Regnskap og revisors beretning

Regnskapet viser et årsresultat for 2024 på kr. 25 423,-, og et resultat pr 5/3-25 på kr. 3 577,-.
Til sammen et resultat på kr. 28 600,-.
Beholdning bank er 58 243,-.
Regnskapet er revidert av Ann Kristin R. Andersen.

Vedtak: Regnskapet for 2024 og fram til 5/9-25 ble godkjent.
Note: Alt utestående er innbetalt etter årsmøtet.

5. Sak om brøyting

Stikkveier: Styret henviste til Veglova § 54, og mener ikke at dette er noe velforeningen skal dekke.
Gjesteparkeringsplasser: Brøyting av fellesparkeringer og postkasser håndteres av beboerne selv. Styret anbefaler å ikke inngå en brøyteavtale.

Vedtak: Vi inngår ikke en brøyteavtale på vegne av velforeningen.

6. Plan for lekeplassen

Leder presenterte planen for lekeplassen med lekeapparater og en tilhørende uttynning av trær.
Medlemmene fikk etter forhåndsvarselet, fire uker til å komme med alternative forslag og innspill, og styret mottok et innspill på fristens siste dag. Dette er omtalt i sak 9.
Begge sakene ble åpnet og debattert før årsmøtet gikk til avstemming.
På grunn av sakens kompleksitet, og ulike synspunkter, ble avstemmingen delt opp.

Vedtak: Planen som omhandler lekeapparater ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

Innspillet i sak 9 ble formulert til et forslag om å innhente en arborist-rapport. Se sak 9 for nærmere beskrivelse

Styrets forslag til omfang av felling av trær ble da godkjent, men det er knyttet usikkerhet til nærmere vurderinger av enkelttrær. Det ble enighet at det blir et ekstraordinært årsmøte rundt dette.

Det var også spørsmål om man etter et vedtak i årsmøtet, også må sende inn søknad til kommunen.
Note: Det er etter årsmøtet avklart at vi må søke kommunen.

7. Vårdugnad lørdag 10. mai kl 10:00
Vi planlegger vårdugnad 10.5.2025. Alle ønsker gjøre mest mulig med lekeplassen i år, så det vil bli satt opp flere dugnader for å kunne komme i mål.

Vedtak: Til orientering

8. Endring i vedtektene for sammensetning av styret
Forslag til vedtektsendringer ble godkjent for 2. gang av årsmøtet. Etter vedtektene er dermed teksten i §4.5 endret til:

«Valg:
Lundaveien Velforening skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. I tillegg velges valgkomite på tre medlemmer med funksjonstid på ett år og revisor med funksjonstid på to år.»

Vedtak: Vedtektsendringen trer i kraft, og innarbeides i velforeningens vedtekter.

9. Innspill til prosess om plan for lekeplassen – svar på forhåndsvarsel
Det var kommet inn henvendelse vedr trefelling hvor det er usikkerhet knyttet til vurderingene av enkeltrær og hva som bevarer furlulunden på beste vis. I samme henvendelse uttales det at det ikke har vært involvering av medlemmene av velforeningen. Det skulle etter styrets plan dannes en arbeidsgruppe på dette, men grunnet fravær kom ikke denne gruppen i mål med en plan.

Etter en diskusjon, ønsket forslagsstillerne å fremme forslag om å bestille en arborist-rapport for å få en ekstern vurdering.

Vedtak: Forslaget falt med 7 stemmer mot 9 stemmer, 3 stemte blankt.

10. Merke gjesteparkeringsplasser og informere om bruk av disse
Innsendt sak om skilt ved parkeringene. Forslagsstiller har ikke svart på oppfølgingsspørsmål fra styret, men det er observert at noen få plasser manglet skilt.

Vi må se på løsninger for å få det hengt opp der det mangler. Styret skal se på saken og ba årsmøte om tillatelse til å beslutte uten et nytt årsmøte.

Vedtak: Styret ser nærmere på saken.
Note: Gjesteparkeringer være tilgjengelig for gjester og ikke brukes på fast basis av eiendommene.

11. Budsjett for 2025
Styrets forslag til budsjett ble delt ut i årsmøtet.
Det ble foreslått å justere opp utgiftene i budsjettet med 20.000 kr til vedlikehold fordi vi ønsker å få gjort mest mulig i 2025. Budsjettet ble dermed slik.

Budsjett 2025

Inntekt kontingent 45 *800	36 000,00
Lekeapparater	15 000,00
Kostnader dugnader/vedlikehold	27 000,00
Leie container 20m3 x 2	12 000,00
Trefelling	20 000,00
Styreweb, register, regnskap, arki\	2 000,00
Sum utgifter	76 000,00
Underskudd	-40 000,00
Fra øremerkede midler	7 500,00
Fra fond	32 500,00
	40 000,00

Vedtak: Budsjettet ble godkjent av årsmøtet

12. Valg
Valgkomiteen har bestått av Øystein Nordmark, Sindre Hole-Jørgensen og Gunhild Figenschau.

Det sittende styret har siden forrige årsmøte bestått av:
Styreleder: Nina C. Solberg
Styremedlemmer: Karl Andreas Tømmeraas og Ida N. Jensen
Varamedlemmer: Espen Vigre, Camilla Holth-Omdal og Sindre Hole-Jørgensen

Etter vedtektsendringen i sak 8, skal styret nå bestå av styreleder og 2-4 styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder Nina C. Solberg, ikke på valg
Styremedlemmer: Karl A. Tømmeraas, ikke på valg, Ida Nordmark Jensen, valgt for 2 år, Espen Vigre, ikke på valg og Camilla Holth-Omdal, valgt for 2 år.

Revisor: Ann Kristin Rosvold Andersen gjenvalgt for 2 år.

Valgkomite: Øystein Nordmark Jensen, Gunhild Figenschau og Sindre Hole-Jørgensen, alle gjenvalgt for ett år.

Vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtatt ved akklamasjon

13. Eventuelt - Spørsmål vedrørende Facebook-gruppen
Forslagsstiller ville bare sjekke tempen på Facebook, om vi når frem, og ytret ønske om en tilbakemelding fra medlemmene ved å trykke tommel opp.
Det virket på flertallet som vi når frem på Facebook.

Drammen 9.3.25

Camilla Holth-Omdal

Camilla Holth-Omdal, referent

Signatur:

Gunhild Figenschau Kari Henriksen Nina C. Solberg

Gunhild Figenschau Kari Henriksen Nina C. Solberg

Resultatregnskap	2024	2025-2	Sum	Budsjett 24
Driftsinntekter og driftskostnader				
Inntekt kontingent	30 400,00	4 800,00	35 200,00	36 000,00
Annen driftskostnad	4 991,00	1 223,00	6 214,00	8 950,00
Driftsresultat	25 409,00	3 577,00	28 986,00	27 050,00
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt bank	14,00	-	-	-
Resultat av finansposter	14,00	-	-	-
Årsresultat	**25 423,00**	**3 177,00**	**28 600,00**	

Balanseregnskap LV	2024
EIENDELER	
Omløpsmidler	
Bankinnskudd	55 066,57
Sum omløpsmidler	55 066,57
Sum eiendeler	55 066,57
EGENKAPITAL OG GJELD	
SUM EGENKAPITAL	55 066,57
Sum egenkapital og gjeld	55 066,57

Utskriftsdato: 05.08.2025

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	65	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lundaveien 33, 3032 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

DRAMMEN KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR
BYPLANKONTORET

Willy Gjertsen

Lundaveien 33

3032 Drammen

Dato: 12.6.1990

Deres ref.: | Vår ref.: BR | J.nr.: 358/89 | A.nr.: 503.1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, JFR. PLAN- OG BYGNINGS-LOVENS § 99.2.

Hermed gis midlertidig brukstillatelse for Enebolig

Lundaveien 33

Gjenstående småarbeider/mangler i henhold til vedlagte liste må være utført før ferdigattest utstedes. Byggherren er ansvarlig for at arbeidene blir utført så snart som mulig og at melding om dette blir gitt til bygningskontrollen.

Bahram Roosta

Bygningskontrollør

Utskriftsdato: 05.08.2025

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	65	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lundaveien 33, 3032 DRAMMEN								

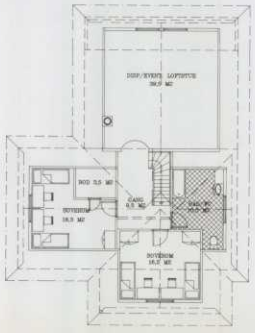
Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	☒
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	☐
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

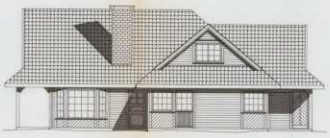
Kommentar:	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



LOFTSPLAN



FASADE MOT SØR



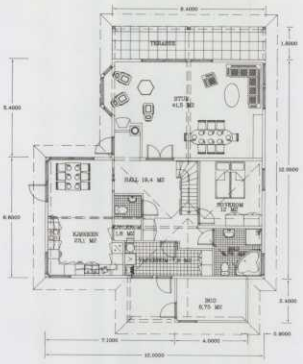
FASADE MOT NORD



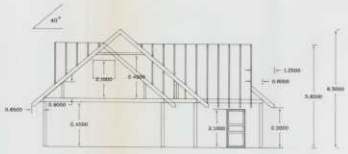
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



PLAN 1 ETG.



SNITT GENERELT

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
LOVEN, BYGNINGSRÅDET DEN ..../..../19..
forutsetninger klinge, må selges forutsetningene bygningslovens § 17 og forvaltningslovens Bygn. VL
Det forutsettes at nødvendig GODKJENNELSE
etterpå eller kontrollerer forhold i GODKJENNELSEN
ER BYGGEKONTROLLEN.

20.05.89 358/89

BOLIG BRUTTO 1.ETG.

136 M2 + 21,25 M2 OVERBYGDE TERASSER

PLAN SNITT FASADER	DATO 2-2-89	MÅLESTOKK 1:100
TILTAKSHAVER FAM. GJERTSEN		REVIDERT 10-3-89
TILTAKSADRESSE LUNDAVEIEN KONNERUD Gnr. 65 Bnr. 119		
TEGNET/PROSJEKTERT AV VILLA WIIG A/S HULDREV. 23 3042 DRAMMEN		TEGNINGSNR. 01

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**65**	**119**	**0**	**0**	Lundaveien 33, 3032 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	844.15m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3.8m^2
krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	844.15m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060244B-10	JORDBREKKSKOGEN FELT G (24.3.1987)	Boliger	843.9m^2
	3301 060244B-10	JORDBREKKSKOGEN FELT G (24.3.1987)	Kjørevei	0.25m^2

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:

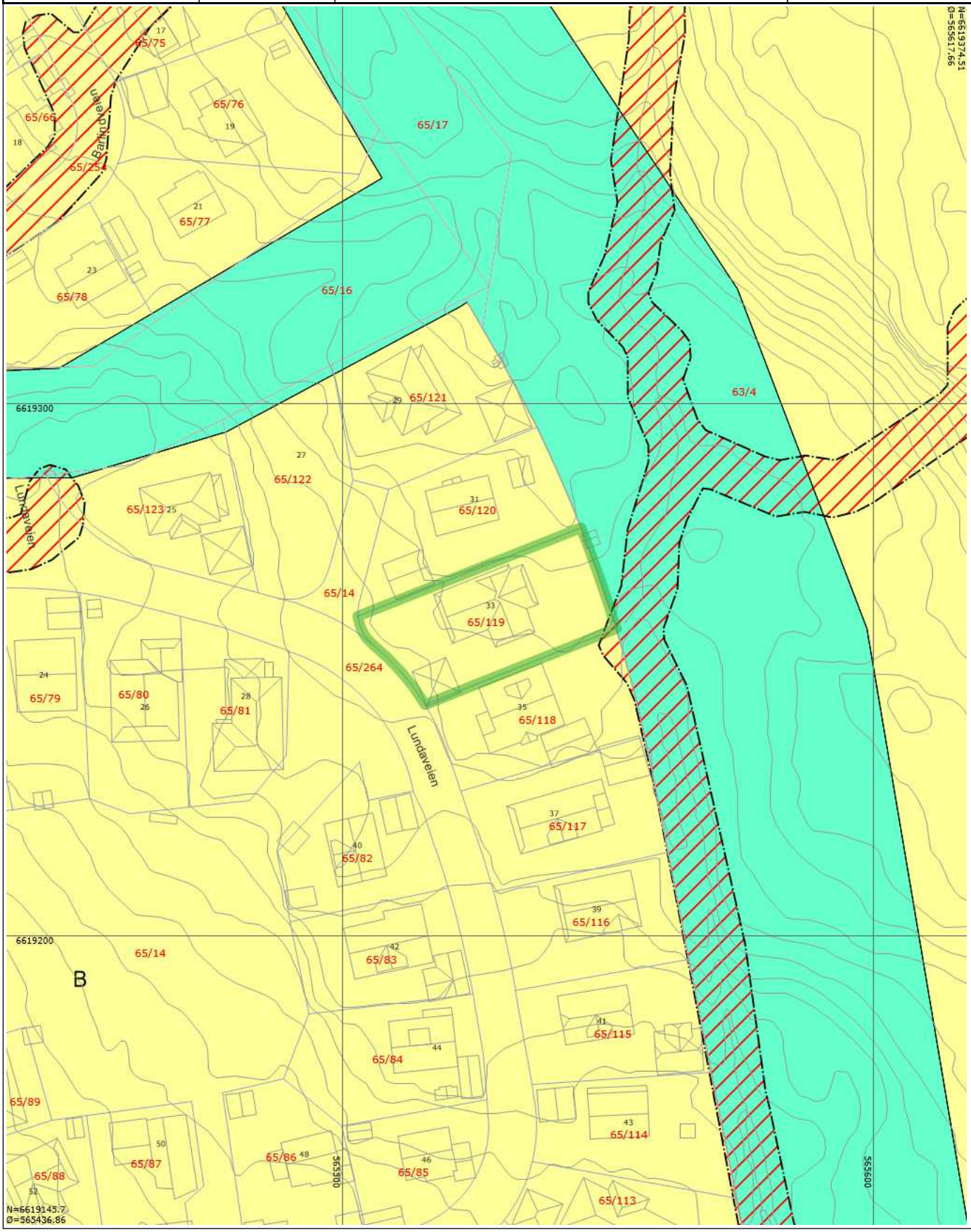
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lundaveien 33 3032 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

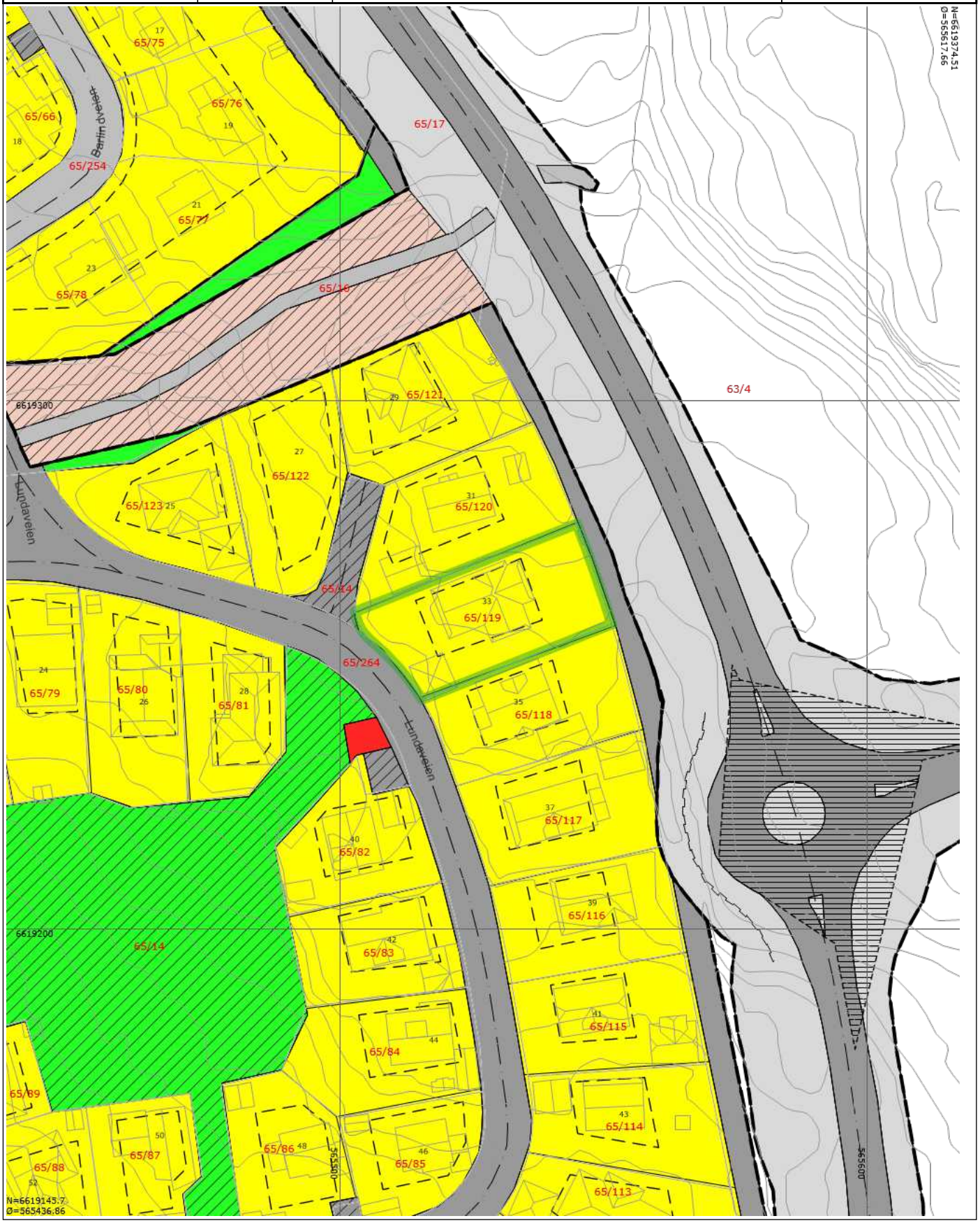
- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lundaveien 33 3032 DRAMMEN			
Annen info:	JORDBREKKSKOGEN FELT G			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Høydekurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles leikeareal
- Annet fellesareal

JORDBREKKSKOGEN FELT (G) REGULERINGSPLAN.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Reguleringsformål (jfr. bygningslovens § 25)

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor begrensningen er området regulert til:

1.1. Byggeområder.

Innenfor byggeområdene skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg, transformatorer.

1.2. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal det anlegges:

- kjøreveier
- gangveier

1.3. Friområder.

2. Andre forhold i reguleringsplanen (jfr. bygningslovens § 26

2.1. Fellesområder.

Fellesområdene skal benyttes til:

- Friområder/vegetasjonssoner for sport og lek for samtlige felt G's beboere.
  Nødvendig bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområder, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

- Felles gjesteparkeringsplasser og felles adkomstveier for bebyggelsen i felt G.

- Kiosker for telefon kan plasseres i fellesområdene.

2.2. Veier.

Veier utformes i henhold til de veinormaler som er vedtatt for Drammen kommune, datert 1.11.84, supplert 19.12.84.

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, f.eks. ved tørrmuring eller beplantning.

I snøopplagssonene kan det plantes lave busker og/eller høystammede trær som ikke hindrer nødvendig snøopplag. I området mellom frisiktslinjene og veiformål, skal det være fri sikt i høyde mer enn 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Eventuelle enkeltstående trær innen frisiktsområdene kan vurdere i hvert enkelt tilfelle, og slik at nødvendig frisikt oppnås også for de større kjøretøyene.

Bruken av arealet for snøopplag og frisiktsonen tilfaller den tilliggende tomt.

2.3. Bebyggelsen og tomtene.

BEBYGGELSESENS KARAKTER.

Bebyggelsen skal utføres som eneboliger.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 45°

Møneretningen skal være husets lengderetning.

BEBYGGELSENS HØYDE, PLASSERING M.M.

Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer. Frittliggende garasjer skal føres opp i 1. etasje.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter og mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

Ved underetasjeboliger bør underetasjen ha samme fasademateriale som hovedetasjen.

Boligene skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

Vinduer i vegger med mindre avstand enn 4 meter fra nabogrense skal ha brystningshøyde på minst 1,5 meter.

Ved bolighusets takfall mot nabotomt skal minste avstand til tomtegrense være 2,5 m, ved garasjer under 4 m bredde, 1 m (her kan snøfanger kreves).

Garasjer, boder og uthus under 50 m2 kan bygges i tomtegrense og 1 meter fra reguleringsgrense mot vei. Utkjøring fra garasje må i så fall være parallell med veien.

Garasjer med utkjøring normalt på vei skal plasseres minst 5,0 meter fra veikant.

Garasjer/carporter skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasjer/carporter og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke oppføres samtidig med dette.

FORHOLD MELLOM BEBYGD OG UBEBYGD AREAL PÅ TOMTENE.

Boligens grunnflate skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Garasjer er ikke medregnet.

Det skal legges til rette for en skjermet uteplass på ca. 8 x 10 m, fortrinnsviss mot syd eller vest og i tilknytning til stue.

UBEBYGD AREAL

Sammen med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomta.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart.

Hogging av trær i byggeforbudssonene mot friområdet, offentlige gangveier og på felles lekeområder, kan bare skje etter godkjenning av Drammen parkvesen.

Det skal anlegges minst 1 biloppstillingsplass på egen tomt i tillegg til garasje/carport. (Plass foran garasje/carport kan godkjennes som biloppstillingsplass).

LEKEPLASSENE MÅ VÆRE OPPARBEIDET FØR BOLIGENE TAS I BRUK.

2.4. Støyskjermingstiltak i viste støyskjermingssone mot Konnerudgata anlegges og bekostes av utbyggeren i forbindelse med utbyggingen av feltet. Støyvoll/skjerm skal utformes slik at fremtidig gjennomsnittlig støynivå pr. døgn i byggegrensen ikke overstiger 55 dbA. Høyden og utformingen av skjemtiltakene skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

3. Fellesbestemmelser.

Mindre vesentlig unntak fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates eller pålegges av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Drammen kommune.

12.6.86.

Rev. 19.9.86

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**65**	**119**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	846,3	847	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
09.03.1988	Nei	Nei	Nei			Nord: 6619259.58 Øst: 565527.69 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			65/119	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			65/119	0
Kart- og delingsforretning	29.02.1988			Mottaker	65/119	847
				Avgiver	65/14	-847

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7815646	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	226	0	226
158564904	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lundaveien	33			Nord: 6619262 Øst: 565528 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 2-Konnerud Postnummerområde 3032-DRAMMEN SKOLEKRETS 5-Vestbygda Grunnkrets 1037-Konnerud 37 Stemmekrets 8-Konnerud

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 14718	

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
846,3	Nord: 6619259,58011851 Øst: 565527,6899964 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	**65**	**119**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	7815646	0	Tatt i bruk	Bolig	226	0	0	226

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6619262 Øst: 565529 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	05.07.1989	05.07.1989	
IG-Igangsettingstillatelse	15.08.1989	15.08.1989	
TB-Tatt i bruk	05.06.1990	05.06.1990	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	226	5	Kjøkken	2	3	Lundaveien 33	65	119	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	127	0	127

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	99	0	99

Referanse
J-Journalnummer: 358/89

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 05.08.2025

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.**	65	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lundaveien 33, 3032 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
06008781	103	30.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	184

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: 05.08.2025

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.**	65	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lundaveien 33, 3032 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	10 760,80 kr
Vann	6 592,01 kr
Sum	**17 352,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 65	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Lundaveien 33, 3032 Drammen				
Ordre: 8667660				
Brl./Sameie: Nei		Felles faktura: Nei		
Avtalenummer: 1154837				
Dato: 08.08.2025				

Årsgebyr renovasjon: kr. 4 930
Antall terminer: 2
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Standard renovasjon
Forfall neste faktura: 20. september

Ajour pr. 30.06.2025.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lundaveien 33 3032 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bru
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendom
- Veg
- Brukonstruksjon
- Elvekant
- Elv og bekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

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	65	119	0	0

Adresse:	Lundaveien 33, 3022 Drammen

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	30.04.2024	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	09.04.2024	
Merknader til feiingen:	Nei	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 578.- Betalt 17.07.2025	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 05.08.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

TØMMERAAS KARL ANDREAS
LUNDAVEIEN 33
3032 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/7178 Lundaveien 33-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 30.04.2024 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Emil Holthgaard

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

TØMMERAAS MAIA HELENE A
LUNDAVEIEN 33
3032 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/7178 Lundaveien 33-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 30.04.2024 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Emil Holthgaard

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Resultat etter brannforebyggende tiltak

09.04.2024

Til TØMMERAAS KARL ANDREAS, TØMMERAAS MAIA HELENE A

Gjelder Lundaveien 33-H0101

Ref. saksnr: 2024/5241

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

Følgende ble registrert

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**65**	**119**	**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.

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



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	65	119	0	0	1	846.32m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	46.79m^2
Enebolig	1	200.91m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	3.95m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	846.25m^2
3002	Nåværende	0.07m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060244B-10	JORDBREKKSKOGEN FELT G	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	846.32m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	846.16m^2
Kjørevei	0.17m^2

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**65**	**119**	**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.

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	65	119	0	0	1	846.32m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	46.79m^2
Enebolig	1	200.91m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	3.95m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	846.25m^2
3002	Nåværende	0.07m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060244B-10	JORDBREKKSKOGEN FELT G	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	846.32m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	846.16m^2
Kjørevei	0.17m^2

Lundaveien 33

Nabolaget Dambråtan/Jordbrekkskogen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vestbygda skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	18 min 1.6 km
Hallermoen skole (1-7 kl.) 453 elever, 21 klasser	5 min 2.9 km
Konnerud skole (1-7 kl.) 429 elever, 22 klasser	6 min 3 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10 kl. 471 elever, 29 klasser	18 min 1.6 km
Heltberg vgs. Drammen	10 min
Akademiet videregående skole Dramm 270 elever	10 min 6.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundaveien Linje 22, 22N, 37	5 min 0.4 km
Strømsø torg Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13	12 min 7.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

BARNEHAGER

Jordbrekkskogen barnehage (1-5 år) 97 barn	9 min 0.8 km
Espira Gåserud barnehage (1-5 år) 76 barn	17 min 1.5 km
Svensedammen barnehage (1-5 år) 63 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Meny Konnerud	20 min
Rema 1000 Konnerud	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Konnerudsenteret	20 min
Boots apotek Konnerud	21 min
Strømsø Vinmonopol	12 min

SPORT

Jordbrekktråkket gress balløkke	6 min
Jordbrekkskogen balløkke	9 min
EVO Konnerud	20 min
Sporty24 Konnerud	4 min

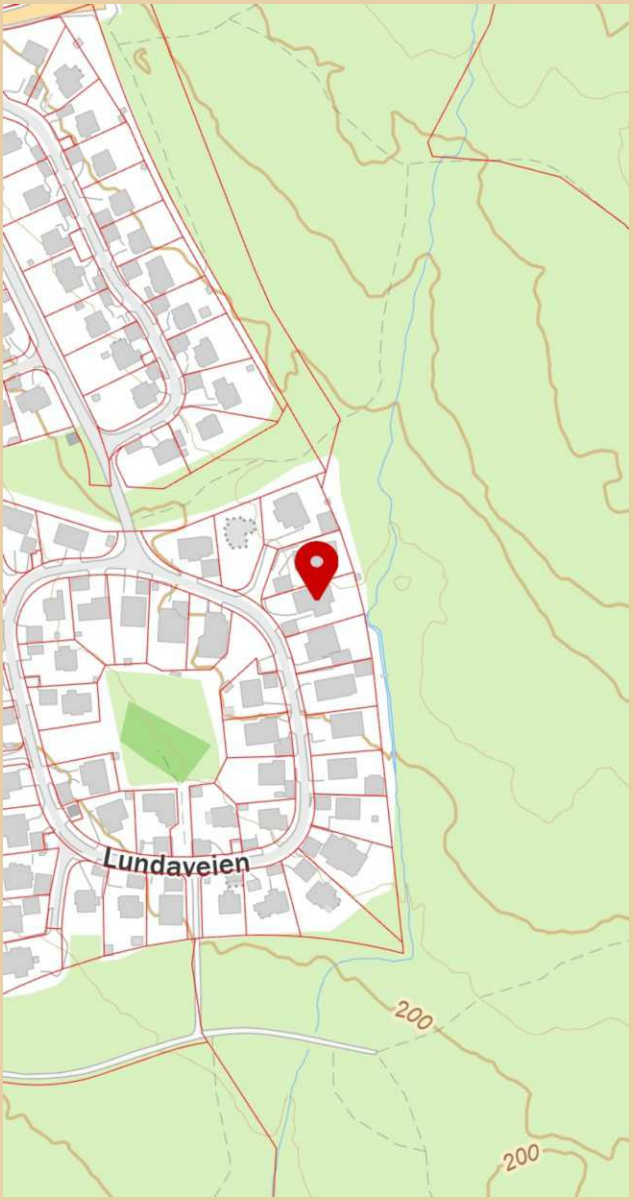
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

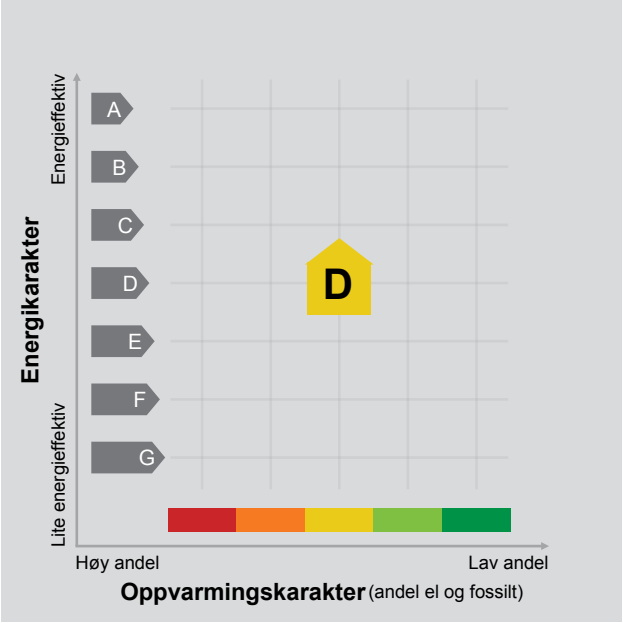
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Lundaveien 33
Postnummer	3032
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7815646
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ca5cece0-6910-4c52-9198-55cf096389ff
Dato	14.05.2024



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)

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

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	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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: Lundaveien 33
Postnummer: 3032
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0101
Dato: 14.05.2024 8:12:20
Energimerkenummer: ca5cece0-6910-4c52-9198-55cf096389ff

Kommunenummer: 3301
Gårdsnummer: 65
Bruksnummer: 119
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 7815646

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Lundaveien 33, 3032 Drammen
Gnr. 65, Bnr. 119, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251056

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@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.
