PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

MEISELEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

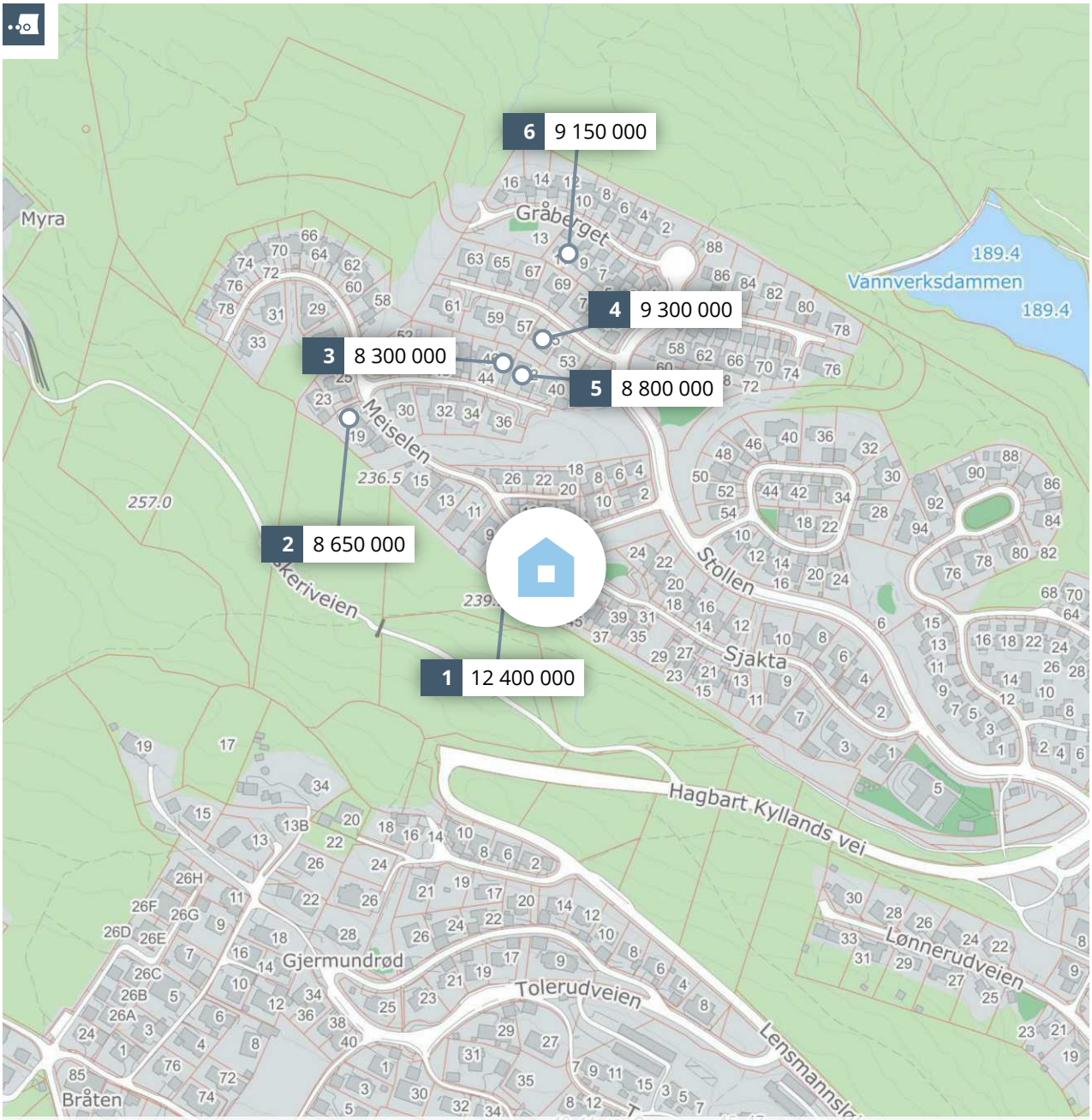
Informasjon fra kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MEISELEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 20.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Meiselen 5, 3030 DRAMMEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 104 BNR 107 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS KONNERUD 11

Verdivurdert til

11 950 000

-	11 950 000	48 381
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	247 m²	- m²	- m²	115 m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Meiselen 7				04.06.2025	12 790 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**44 928**
	276 m²	2017	773 m²	3 sov						
2	Meiselen 21				14.01.2026	8 500 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**61 786**
	140 m²	2015	534 m²	3 sov						
3	Meiselen 44				16.02.2026	8 500 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**58 042**
	143 m²	2016	456 m²	3 sov						
4	Stollen 55				27.03.2026	8 790 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**64 583**
	144 m²	2017	593 m²	4 sov						
5	Meiselen 42				17.04.2026	8 750 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**61 538**
	143 m²	2015	508 m²	3 sov						
6	Gråberget 11				29.05.2026	9 250 000	**9 150 000**	0	9 150 000	**60 596**
	151 m²	2022	562 m²	3 sov						

Meiselen 5 ligger høyt på Konnerud, med utsikt over Drammen og skogen like ved. I den moderne eneboligen fra 2016 slipper vinduer på flere sider lyset inn i det åpne allrommet. Rundt den store kjøkkenøya er det plass til en prat mens maten lages, og fra stuen går du rett ut på terrassen på 55 m². Her er det rom for både langbord og sofagruppe, med utsikt mot byen og åsene rundt. På bakkeplan ligger en stor treplatting med sitteplass inn mot berget.

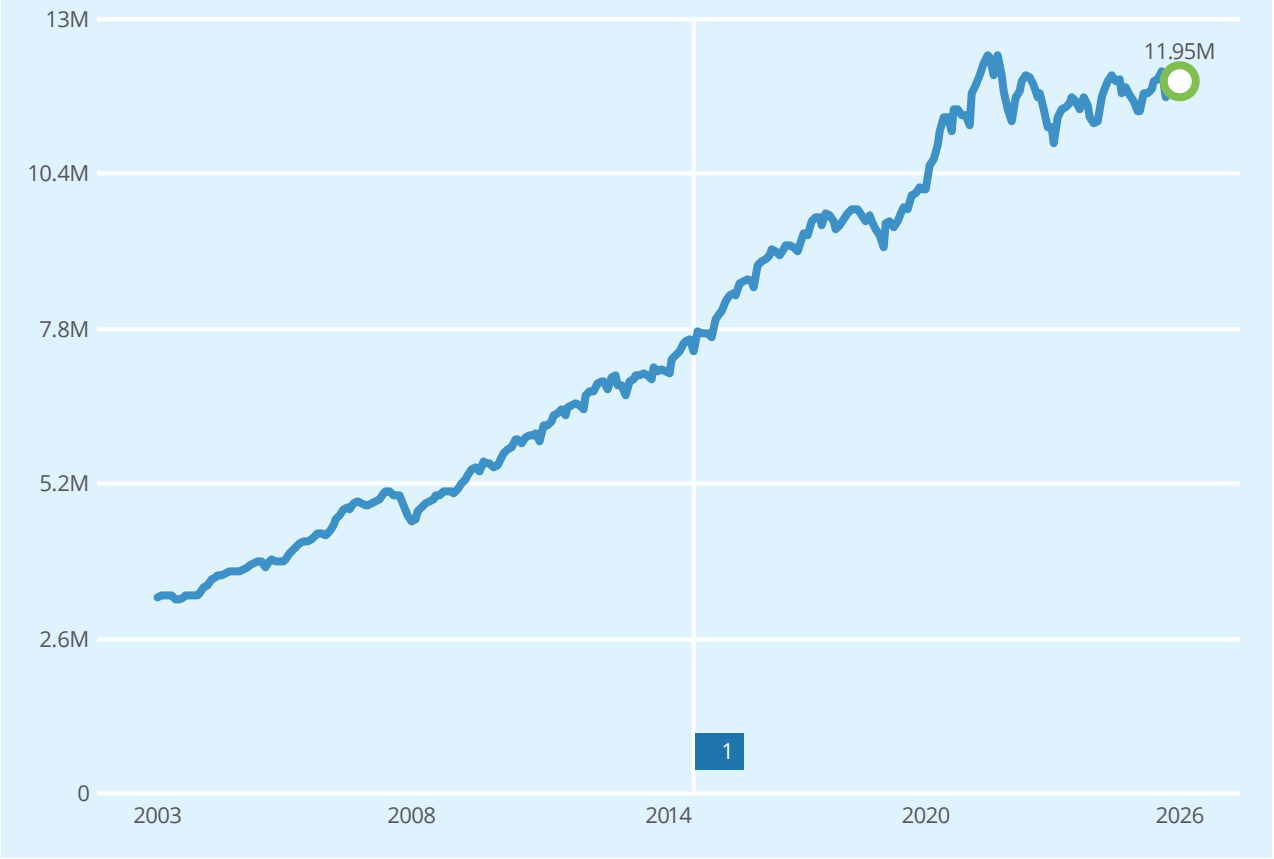
Med fire soverom og stue i begge etasjer er det god plass til å være sammen og til å trekke seg tilbake. Integrert dobbelgarasje og oppvarmet oppkjørsel gjør vinterhverdagen enklere. Fra boligen er det kort vei til turterrenget ved Inntakeren, og i nærområdet finner du lekeplasser, barnehage og bussholdeplass. På Konnerudsenteret ligger blant annet MENY og KIWI.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.04.2017		05.04.2017	-	4 200 000	-	4 200 000	2
04.12.2012		04.12.2012	-	1 475 000	-	1 475 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

Eneboliger til salgs i KONNERUD 11 grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i KONNERUD 11 grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

8.6M
8 565 000 Prisantydning i snitt
8 536 000 Salgspris i snitt
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager
for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 699 KONNERUD 11 grunnkrets i snitt siste 12 mnd
48 381 Meiselen 5 Totalpris 11 950 000
34 456 DRAMMEN kommune i snitt siste 12 mnd

Fagtakst

Meiselen 5, 3030 DRAMMEN

Gnr: 104
Bnr: 107
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2016

BRA: 247 m²

BRA-i: 247 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU
2	24	2	0	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

TG-IU

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

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
08.11.2026

Rapportdato
11.11.2026

Bestiller/rekvirent av rapport

Navn
Svein Liavaag V/ Privatmegleren Drammen

Hjemmelshavere

Navn
Thomas Stryken

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei

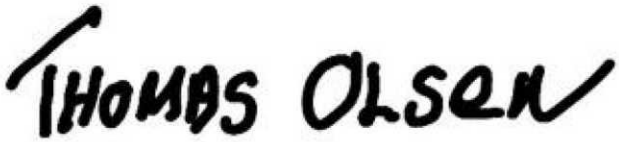


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	146	146	0	0	60
2. etasje	101	101	0	0	55
Totalt m2	**247**	**247**	**0**	**0**	**115**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	146	0	146
2. etasje	101		101
Totalt m²	**247**	**0**	**247**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Garasje
- Bod/teknisk rom
- Vaskerom
- Entre
- Stue
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Stue/Kjøkken
- Bad
- Wc
- Soverom
- Garderobe

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer og balkong-dør med 2 ags glass.
- - Taket er flatt tekket med papp,
- - Balansert ventilasjon
- - Vannbåren gulvvarme.
- - Integrert garasje.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Plate på mark**

Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**

Grunnforhold av fjell.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av 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.

6.2 Drenering

Oppsummering av drenering TG-1

Boligen er oppført med støpt plate på mark, antatt på drenerende masser.
Taknedløp er ført ned til drensrør.
Boligen vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

6.3 Støttemur



Beskrivelse
Støttemur oppført i natustein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	**Nei**
Er det manglende sikring i form av rekkverk?	**Nei**

Oppsummering av støttemur TG-1

Støttemur oppført i naturstein.
Det er ikke registrert skjevheter eller sprekker i mur.

6.4 Balkong, terrasse, platting





Type	**Balkong**

Det er etablert en balkong på 55m2 i 2.etg.
Det er etablert en platting på 60m2 i 1.etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse	TG-1

Det er etablert en platting på 60m2 i 1.etg.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er etablert en overbygd terrasse på 55m2 i 2.etg.
Terrassen er tekket. Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere, og er kun vurdert mot alder.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.
Det er ikke er registrert skader eller behov for tiltak.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør 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, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2 og 3-lags glass med datostempling 2015.

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

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

6.6 Yttervegger







Type fasade	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ja**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**



Oppsummering av yttervegger TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
- Det registreres musesperre bak kledning. Det registreres dog noe mangler i hjørnekasser, det er opplyst at dette er utbedret.
- Trekledning er stedsvis avsluttet for nære bakkenivå.

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 deler av trekledning stedsvis er avsluttet for nær bakkenivå.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Trekledning er stedsvis avsluttet mot terreng.
Konsekvens: Kledning som avsluttes for nært terreng vil være utsatt for fuktopptak og råte. Dette kan medføre forkortet levetid og behov for utskifting av nedre bord
Anbefalte tiltak: Trekledning bør avsluttes minimum 15 cm over terreng.

6.7 Taktekking

Type tekking	**Annet**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**

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

Oppsummering av taktekking TG-IU

Taket er flatt og tekket med sveisepapp. Taktekkingens tilstand, skjøter, gjennomføringer, sluk og fallforhold er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

TGIU settes da taktekking og fallforhold ikke er kontrollert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefaler tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere visuell kontroll av taktekking, sluk, gjennomføringer og fallforhold når forsvarlig adkomst er etablert.

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

1.etg med støpt plate på mark.
Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
5 mm høydeforskjell i stue.
3 mm høydeforskjell på soverom
2 mm høydeforskjell på soverom 2

6.9 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
HTH Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2016	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og levert av HTH Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, dampovn, oppvaskmaskin samt frittstående kjøkken-øy.
Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

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

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk TG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.10 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne?	**Ja**
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom TG-1

Rommet er oppført med flis på gulv. Malte overflater på vegg og i tak.
Av sanitær utstyr er det oppført innebygget sisterne og innreding med speil og utslagsvask.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt avtrekk vi abalansert ventilasjon.
Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

6.11 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Ja**
Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?	**Ja**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp	TG-2

Det er etablert en åpen tretrapp.
Det er tilfredsstillende høyde på rekkverk (90cm)
Håndkleet er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever livsløpet på begge sider.
TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper. (Håndløper ligger i garasje)

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

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

Oppsummering av avløp	TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke plassert ute ved oppkjørsel.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

6.13 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**

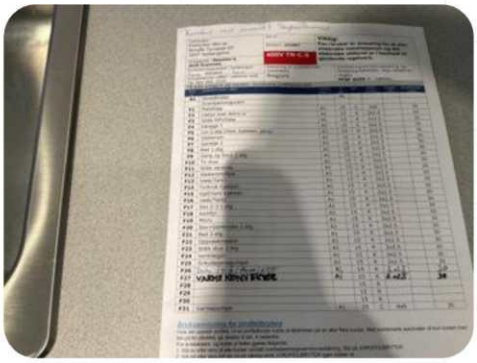
Rør i rør system.

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

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i på vaskerom, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

6.14 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
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 registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Elektriker Øst AS på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.
Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

6.15 Vannbåren varme







Type anlegg	**Gulvvarme**

Vannbåren gulvvarme i alle rom.
Det er også lagt sløyfer i oppkjørsel til garasje.
Viftekonvektor plassert i garasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Viftekonvektor er montert i 2018 av Brække Sanitær AS.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Det er installert en luft-til-vann-varmepumpe av typen NIBE. Anlegget er tilkoblet boligens vannbårne gulvvarmesystem og varmtvannsforsyning.
Varmepumpen utnytter varmeenergi fra uteluften til oppvarming av vann som sirkulerer i gulvvarmesystemet, samt til oppvarming eller forvarming av tappevann. Denne oppvarmingsløsningen gir normalt et lavere elektrisitetsforbruk sammenlignet med direkte elektrisk oppvarming.
Anlegget fungerer som tiltenkt. Det er ikke gjennomført teknisk funksjonstesting eller kontroll av varmepumpens kapasitet, effektivitet eller interne komponenter.
Luft-til-vann-varmepumper har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 12–15 år, avhengig av installasjonskvalitet, driftsbelastning og vedlikehold. Regelmessig service og vedlikehold er viktig for å sikre stabil drift og lengst mulig levetid.

Det er i tillegg montert en viftekonvektor som er tilkoblet det vannbårne varmeanlegget. Viftekonvektoren benytter en innebygd vifte til å sirkulere romluft gjennom en varmeveksler, noe som gir rask og effektiv varmefordeling i rommet. Viftekonvektoren kan også benyttes til kjøling dersom varmepumpeanlegget er tilrettelagt for dette.

Anlegget fungerer som tiltenkt. Det er ikke foretatt teknisk funksjonstesting eller nærmere kontroll av anleggets kapasitet, effektivitet eller interne komponenter.

6.16 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Boligen er oppført med balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det ble utført rens av anlegget tidlig i 2026 av Trønderklima AS.	
Er det tilstrekkelig ventilering?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget tilfører friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og kjøkken via separate kanalnett. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luften kunne sirkulere mellom rommene, normalt via luftespalter eller terskelfrie dører. Anlegget ble kontrollert ved befaringen og fremsto å fungere som forutsatt. Filterskift anbefales minimum hver 6. måned. Forventet teknisk levetid er ca. 25 år ved normalt vedlikehold.

6.17 Støy



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

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.18 Radon



Har bygget radonsperre? **Ja**

Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet? **Ja**

Er det foretatt radonmåling? **Nei**

Radonaktsomhet	
Eiendommen ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Boligen er oppført i 2016 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.	

6.19 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare	Ikke satt
Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.	

6.20 Fall og ulykkesrisiko

Er det påvist avvik i rekkverkshøyder, trapper eller andre forhold som kan medføre risiko for personskader?	Nei

6.21 Sikkerhetsmessige avvik

Er det registrert sikkerhetsmessige avvik i boligen:	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider.	

6.22 Lovlighet



DRAMMEN KOMMUNE

Urban Bygg AS
Longhammarveien 28

5536 HAUGESUND

Vår referanse
15/1003/29/ANNAST
Arkivkode
GBNR 104/107
Deres referanse

Dato
14.07.2016

Ferdigattest - 104/107, Meiselen 5
Nybygg - enebolig med garasje
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.07.16.

Tiltakshaver:
- Nina M. Martinsen og Thomas Stryken

Ansvarlig utførende/kontrollerende:
- Eiker Oppmåling AS
- Stryken Grustak og Maskinentreprenørforretning AS
- Urbanbygg AS
- Brekke Sanitær AS
- Kramer entreprenør AS
- Nordbohus Haugesund AS (uavhengig kontroll)

Gjennomført tiltak: oppføring av frittstående enebolig med integrert garasje.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

*elektronisk signert av saksbehandler

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Nei**

Det foreligger byggegodkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.

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

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.



Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Ja**

Det foreligger ferdigattest på bygget.



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

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

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

Er det skader på røykvarsler? **Nei**

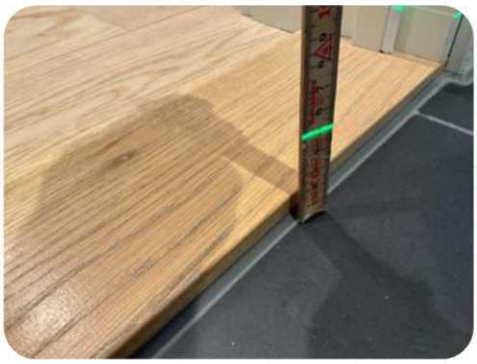
6.23 Bad 1.etg

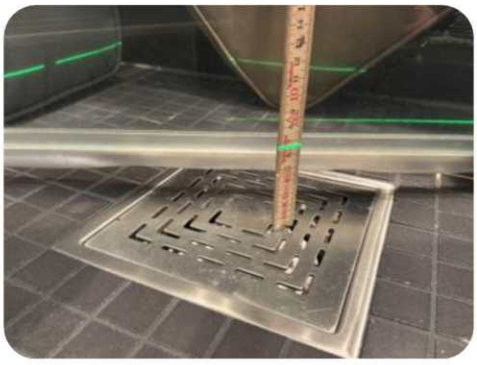
Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg? **Nei**

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

Rommet er oppført i 2016.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.24 Overflater





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

6.25 Membran/tettesjikt



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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

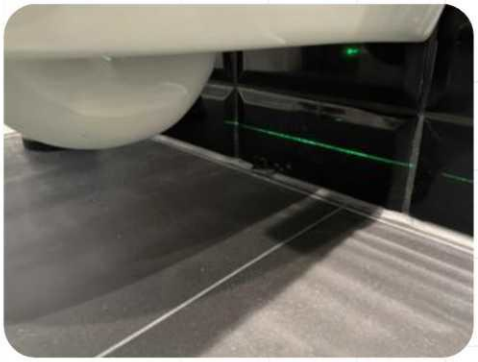
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

TG-1

Alt ansvar foreligger i byggesaken med uavhengig kontroll.

6.26 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. Det er synlig drensåpning sted innebygget sisterne.

6.27 Ventilasjon



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

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.28 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? **Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.29 Bad 2.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg? **Nei**

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

Rommet er nytt i 2016.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.30 Overflater

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

Oppsummering av overflater TG-1

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 15 år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.31 Membran/tettesjikt

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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Ja**

TG-1

Alt ansvar er belagt i byggesak med uavhengig kontroll og anses som nødvendig dokumentasjon.

6.32 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne? **Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

6.33 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har tilluftspalte ved terskel. Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.	

6.34 Fuktmåling



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

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.35 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre, vaskerom, teknisk rom og begge bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.36 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.
Det er i tillegg ekstra varmekabler opp bad.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

6.37 Vaskerom





Skal TG-grad settes? **Ja**

Oppsummering av **TG-1**

Vaskerom er oppført i 1.etg.
Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Det er synlig bruk av tettesjikt rundt sluk.
Det registreres 24mm fall på gulvet.
Det er montert sprutplate bak servant i våtsone.

Beskrivelse

Vaskerom er oppført i 1.etg.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
- Det registreres musesperre bak kledning. Det registreres dog noe mangler i hjørnekasser, det er opplyst at dette er utbedret.
- Trekledning er stedsvis avsluttet for nære bakkenivå.

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 deler av trekledning stedsvis er avsluttet for nær bakkenivå.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Trekledning er stedsvis avsluttet mot terreng.
Konsekvens: Kledning som avsluttes for nært terreng vil være utsatt for fuktopptak og råte. Dette kan medføre forkortet levetid og behov for utskifting av nedre bord
Anbefalte tiltak: Trekledning bør avsluttes minimum 15 cm over terreng.

Takkonstruksjon

TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Taket er flatt og tekket med sveisepapp. Taktekkingens tilstand, skjøter, gjennomføringer, sluk og fallforhold er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

TGIU settes da taktekking og fallforhold ikke er kontrollert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefaler tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere visuell kontroll av taktekking, sluk, gjennomføringer og fallforhold når forsvarlig adkomst er etablert.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Trapp

Oppsummering

Det er etablert en åpen tretrapp.
Det er tilfredsstillende høyde på rekkverk (90cm)
Håndkleet er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever livsløpet på begge sider.
TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper. (Håndløper ligger i garasje)

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Elektriker Øst AS på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.
Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Meiselen 5	3030	DRAMMEN
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Drammen	83260368	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

mars 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

el tilsynet 2016

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [x] Nei
- [ ] Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- [x] Nei
- [ ] Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- [x] Nei
- [ ] Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

10.11.2026

Signert av

Thomas Stryken

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
15/1003/29/ANNAST
Arkivkode
GBNR 104/107
Deres referanse

Dato
14.07.2016

Urban Bygg AS
Longhammarveien 28

5536 HAUGESUND

Ferdigattest - 104/107, Meiselen 5
Nybygg - enebolig med garasje
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.07.16.

Tiltakshaver:
- Nina M. Martinsen og Thomas Stryken

Ansvarlig utførende/kontrollerende:
- Eiker Oppmåling AS
- Stryken Grustak og Maskinentreprenørforretning AS
- Urbanbygg AS
- Brekke Sanitær AS
- Kramer entreprenør AS
- Nordbohus Haugesund AS (uavhengig kontroll)

Gjennomført tiltak: oppføring av frittstående enebolig med integrert garasje.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

** elektronisk signert av saksbehandler*

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

DRAMMEN
KOMMUNE

Urban Bygg AS
Longhammarveien 28
5536 Haugesund

Vår referanse
15/1003/17/NAEAKB
Arkivkode
GBNR 104/107
Deres referanse

Dato
20.08.2015

ENDRING AV TILLATELSE-104/107, MEISELEN 5,
NYBYGG - ENEBOLIG MED GARASJE

Vi viser til søknad om endring mottatt 10.08.2015. Saken er funnet å være komplett 10.08.2015.

Søknaden omfatter endring i forhold til rammetillatelse av 16.07.2015 med saks nr. 15/1003.
Endringen består i å senke boligen med 50cm i terrenget i forhold til gitt tillatelse.

Tiltakshaver: Nina M. Martinsen og Thomas Stryken
Ansvarlig søker: Urban Bygg AS

VEDTAK
etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jamfør§ 20-1

Drammen kommune gir tillatelse til å senke boligen med 50cm i terrenget i forhold til gitt tillatelse som beskrevet i søknad datert 10.08.2015.

Følgende tegninger og situasjonskart er godkjent i tiltaket:

Situasjonskart 1:200, revidert 11.05.2015, mottatt 10.08.2015
Tegning A40-3, A30-1 og A40-2, datert /revidert 07.08.2015, mottatt 10.08.2015.

Betingelser

1. Ansvarlig søker må gjøre seg kjent med vedlegget "KRAV/INFORMASJON".

FAKTA

Nabovarsling
I medhold av plan og bygningsloven §21-3 gis det fritak fra krav om nabovarsling da endringen berøre naboer og berørte i liten grad.

Byplan
Byplan avd. byggesak

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

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 og 6-4 i byggesaksforskriften.

INFORMASJON

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.
- Godkjente tegninger finner du på: www.drammen.kommune.no/no/Min-kommunale-side/Sok-byggesaker/

Gebyr
I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2015, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2.270,-.
Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.135,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 0,- saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

I henhold til Gebyrregulativet

- § 3-12B skal det for denne saken betales gebyr på 4M (1M per fasade som endres) kr. 9080,-

Totalt gebyr i saken er **kr. 9080,-.** Gebyret inkluderer søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Med vennlig hilsen

** elektronisk signert av/for leder*

Bjørn Tollef Swang
avdelingsleder

** elektronisk signert av saksbehandler*

Naeem Akbar
saksbehandler

Vedlegg KRAV/INFORMASJON

KRAV/INFORMASJON
vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.
Vedtaket i denne saken kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem.
Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen og søknaden må begrunnes. Søknad om forlenget frist må sendes innen 3 uker.

Klageadressat
Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av Fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å gi klagen "oppsettende virkning". Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Kontroll av beliggenhet (salingskontroll), Pbl. § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3
Kontroll av beliggenheten (salingskontroll) skal utføres av kvalifisert landmålerfirma med godkjent ansvarsrett. Kontrollen utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse av kommunen. Det er ansvarlig utførende/tiltakshaver som er ansvarlig for at beliggenhetskontroll blir gjennomført.

Krav knyttet til ferdigstillelse
Ansvarlig søker skal passe på at nødvendig sluttkontroll utføres og innhente samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Ansvarlig søker må sende Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til

kommunen, og passe på at tiltakshaver har mottatt tilstrekkelig FDV dokumentasjon (forvaltning-, drift-, vedlikehold).

Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Dersom det gjenstår arbeider, eller det er oppdaget feil eller mangler, må dette forklares forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse. Det må opplyses om når man mener at tiltaket vil kunne være ferdig. Husnummerskilt og eventuelt feierstige på tak må være montert før midlertidig brukstillatelse kan gis. Rørleggerfirma må sende *Vann og avløp* ajourførte rørleggertegninger("som bygget") som viser beliggenhet av vann- og avløpsledninger samt stoppekran. Kopi sendes byggesaksbehandler i forbindelse med *Ferdigmelding*.

Gebyrer
Gebyret beregnes etter *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Rivingsarbeider
Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at andre installasjoner i grunnen ikke blir skadet.
For kartlegging av tekniske installasjoner kontakt:

- Drammen kommune, *Vann, avløp* (VA)
- *Buskerud Kraftnett AS*
- *Telenor*

For private ledninger må eier kontaktes. Eventuelle tinglyste rettigheter må være avklart. Plugging av gamle vann- og avløpsledninger må utføres i samråd med *Vann og avløpsvirksomheten* (VA).
Dersom det er kommunale vannmålere på eiendommen må rørlegger levere disse tilbake til kommunen. Ta kontakt med VA.

Avfall og avfallshåndtering
Materialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles etter avfallsplan og eventuell plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

Husnummerskilt
Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt, vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105.
Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.
På nye bygg skal skiltet settes opp tidligst mulig, senest før søknad om midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest kan nektes om husnummerskilt mangler.
Skiltet skal utformes slik kommunen har bestemt, og det skal ha reflekterende bunn. Det skal vedlikeholdes slik at det er godt leselig. Skiltets høyde skal være 15 cm med sort tekst.
Kommunen har praksis for at huseier i tillegg kan sette opp skilt med annen kvalitet og utsende enn de påbudte. Skilt etter ovenstående regler må settes opp for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

Vei, vann og avløp

- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm,** Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.
- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten.*

Annet
For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside ***www.drammen.kommune.no*** *Bolig og eiendom, Byggesak*

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
15/1003/15/NAEAKB
Arkivkode
GBNR 104/107
Deres referanse

Dato
16.07.2015

Urban Bygg AS
Longhammarveien 28

5536 HAUGESUND

TILLATELSE TIL TILTAK-104/107, MEISELEN 5,
NYBYGG - ENEBOLIG MED GARASJE

Vi viser til søknad mottatt 29.01.2015. Sist innsendte dokumentasjon er mottatt 30.06.2015. Saken er funnet å være behandlingsverdig 30.06.2015.

Søknaden omfatter oppføring av frittstående enebolig med integrert garasje.

Tiltakshaver: Nina M. Martinsen og Thomas Stryken
Ansvarlig søker: Urban Bygg AS

VEDTAK
etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven 21-4, jamfør § 20-1

Drammen kommune godkjenner oppføring av frittstående enebolig med integrert garasje som beskrevet i søknad datert 20.01.2015

Følgende tegninger og situasjonskart er godkjent i tiltaket:
Situasjonskart mål 1:500, datert 07.12.2012, mottatt 29.01.2015.
Utomhusplan mål 1:200, datert 11.05.2015, mottatt 11.05.2015.

Tegning A20-2, A20-1, A30-1, mottatt 29.01.2015. Tegning A40-2, A40-3, mottatt 11.05.2015.

Betingelser:

1. Beliggenheten må kontrolleres med salingskontroll av kvalifisert landmålerfirma.
2. Bygningsavfall og avfall fra riving må kildesorteres og leveres til godkjent mottak.
3. Det må sendes gravemelding til Drammen kommune v/VNI for de deler av tiltaket som ligger mindre enn 3 meter fra offentlig vei.
4. Tiltaket er i strid med reguleringsplanens fastsatte verdi for maks mønehøyde som er 6,0m for boliger på flatt terreng. Tiltaket må reduseres med 10cm i høyden slik at det kommer innefor høydebestemmelser i reguleringsplanen.
5. Utifra mottatte dokumenter i saken kan vi ikke sa at det er innsendt skjema opplysninger om tiltakets ytre rammer. Det bes om at opplysninger som normalt gis i dette skjema, sendes til kommunen før tiltaket påbegynnes. Skjema kan også innsendes i utfylt stand.

Byplan
Byplan avd. byggesak

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

Ansvar og kontrollform (jfr. gjennomføringsplan datert 16.01.2015):
Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i dette tiltaket:

Foretak	Ansvarsområde	Tiltakskl
Kramer entrprenør AS	UTF. Støp betongdekke.	1
Eiker Oppmåling AS	UTF. Utstikking og oppmåling	3
Stryken Grustak og Maskinentreprenørforretning AS	UTF. Grunnarbeider , VA utvendig og Utomhus	2
Urbanbygg AS	SØK. Ansvarlig søker	1
	PRO. Bygning og installasjoner	1
	UTF. Tømrerarbeid og installasjoner	1
Nordbohus Haugesund AS	KONTROLL. Kontroll av våtrom og tetthet i bygning	1
Brekke Sanitær AS	PRO. Sanitær innvendig, varmeanlegg	1
	UTF. Sanitær innvendig, varmeanlegg	1

FAKTA

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan - og bygningslovens § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra noen av disse.

Planer og vedtekter
For eiendommen gjelder reguleringsplan for Vannverksdammen, vedtatt 23.09.2003.
I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.06.2015, og dens bestemmelser.

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 i byggesaksforskriften.

Planløsning og utseende jfr. pbl §§ 29-1, 29-2
Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en akseptabel utforming i samsvar med dets funksjon. Videre har tiltaket akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Det omsøkte tiltaket er en frittstående enebolig med integrert garasje. Boligen er ett reisverkshus med trepanel i alle fasader. Boligen har flatt tak og har tre relativt rektangulære hovedvolumer, som med fordel kunne ha et mere spennende samspill seg imellom. Terrenget stiger på det meste av tomten, men det er kun det flate partiet som er benyttet til både bolig og atkomst. Det tiltaket som er fremmet viser at terrenget er tilpasset boligen og ikke omvendt. Det er derfor konkludert med at terrenget er flatt og boligens høyder skal defineres ut ifra det som er regulerte grenser for flate tomter. Bygget er vist med en gesimshøyde høyere enn det som er tillatt i reguleringsplanen. Tiltaket må derfor reduseres med 10cm i høyden slik at det kommer innefor høydebestemmelser i reguleringsplanen. Snittegningene viser at en slik reduksjon kan gjennomføres uten at funksjonelle krav tilsidesettes.

INFORMASJON
- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt informasjon er kommet frem til en part i saken.

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 21-9.
- Ved behov for riggplass på offentlig grunn og eventuell annen bruk av offentlige arealer må det på forhånd foreligge avtale med kommunen ved avdeling for *vei, natur og idrett (VNI).*
- Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget "KRAV/INFORMASJON".
- Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.
- Godkjente tegninger finner du på: www.drammen.kommune.no/no/Min-kommunale-side/Sok-byggesaker/

Gebyr
Det skal betales gebyr for utførte tjenester etter Gebyrregulativ for byggesaker som gjelder fra 01.01.2015. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2270,-.
Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.135,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 7,0 saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

I henhold til Gebyrregulativet

- § 3-1 skal det betales et gebyr 7945,- kr
- § 3-3B skal det for denne saken betales gebyr på 15M 34050,- kr

Totalt gebyr i saken er **kr 41995,-.** Gebyret inkluderer behandling av søknad ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Med vennlig hilsen

** elektronisk signert av/for leder*
Bjørn Tollef Swang
avdelingsleder

*. * elektronisk signert avsaksbehandler*
Naeem Akbar
saksbehandler

Vedlegg KRAV/INFORMASJON

KRAV/INFORMASJON
vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.
Vedtaket i denne saken kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem.
Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen og søknaden må begrunnes. Søknad om forlenget frist må sendes innen 3 uker.

Klageadressat
Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av Fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å gi klagen "oppsettende virkning". Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Kontroll av beliggenhet (salingskontroll), Pbl. § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3
Kontroll av beliggenheten (salingskontroll) skal utføres av kvalifisert landmålerfirma med godkjent ansvarsrett. Kontrollen utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse av kommunen. Det er ansvarlig utførende/tiltakshaver som er ansvarlig for at beliggenhetskontroll blir gjennomført.

Krav knyttet til ferdigstillelse
Ansvarlig søker skal passe på at nødvendig sluttkontroll utføres og innhente samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Ansvarlig søker må sende Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til

kommunen, og passe på at tiltakshaver har mottatt tilstrekkelig FDV dokumentasjon (forvaltning-, drift-, vedlikehold).

Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Dersom det gjenstår arbeider, eller det er oppdaget feil eller mangler, må dette forklares forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse. Det må opplyses om når man mener at tiltaket vil kunne være ferdig. Husnummerskilt og eventuelt feierstige på tak må være montert før midlertidig brukstillatelse kan gis. Rørleggerfirma må sende *Vann og avløp* ajourførte rørleggertegninger("som bygget") som viser beliggenhet av vann- og avløpsledninger samt stoppekran. Kopi sendes byggesaksbehandler i forbindelse med *Ferdigmelding*.

Gebyrer
Gebyret beregnes etter *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Rivingsarbeider
Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at andre installasjoner i grunnen ikke blir skadet.
For kartlegging av tekniske installasjoner kontakt:

- Drammen kommune, *Vann, avløp* (VA)
- *Buskerud Kraftnett AS*
- *Telenor*

For private ledninger må eier kontaktes. Eventuelle tinglyste rettigheter må være avklart. Plugging av gamle vann- og avløpsledninger må utføres i samråd med *Vann og avløpsvirksomheten* (VA).
Dersom det er kommunale vannmålere på eiendommen må rørlegger levere disse tilbake til kommunen. Ta kontakt med VA.

Avfall og avfallshåndtering
Materialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles etter avfallsplan og eventuell plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

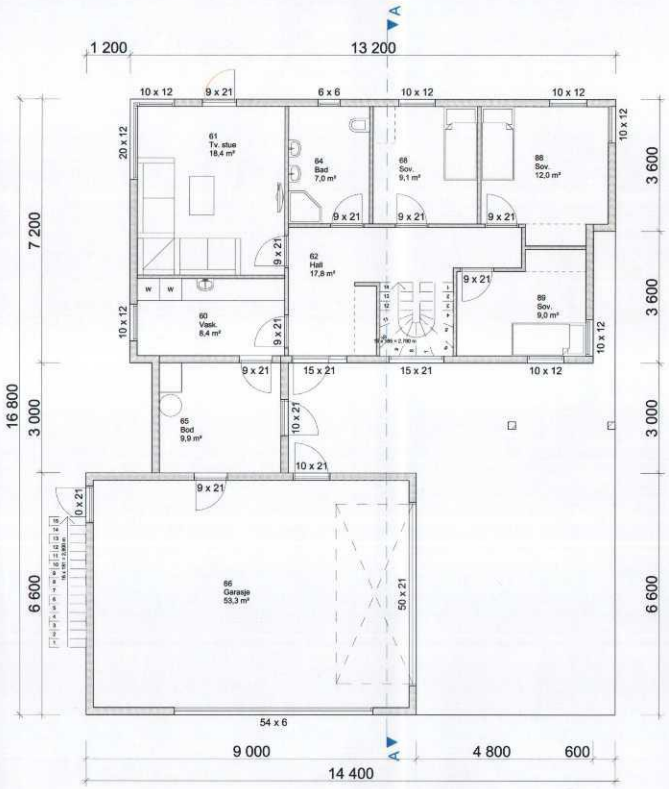
Husnummerskilt
Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt, vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105.
Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.
På nye bygg skal skiltet settes opp tidligst mulig, senest før søknad om midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest kan nektes om husnummerskilt mangler.
Skiltet skal utformes slik kommunen har bestemt, og det skal ha reflekterende bunn. Det skal vedlikeholdes slik at det er godt leselig. Skiltets høyde skal være 15 cm med sort tekst.
Kommunen har praksis for at huseier i tillegg kan sette opp skilt med annen kvalitet og utsende enn de påbudte. Skilt etter ovenstående regler må settes opp for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

Vei, vann og avløp

- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm,** Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.
- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten.*

Annet
For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside ***www.drammen.kommune.no*** *Bolig og eiendom, Byggesak*

E-2



BYA: 169,9 M2
BRA: 145,3 + 99,7 = 245 M2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig m. garasje

Tiltakshaver:
Nina M. Martinsen
Meiselen 5, 3030 Drammen
G.nr/br: 104/107

Prosjekterende:
URBANHUS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

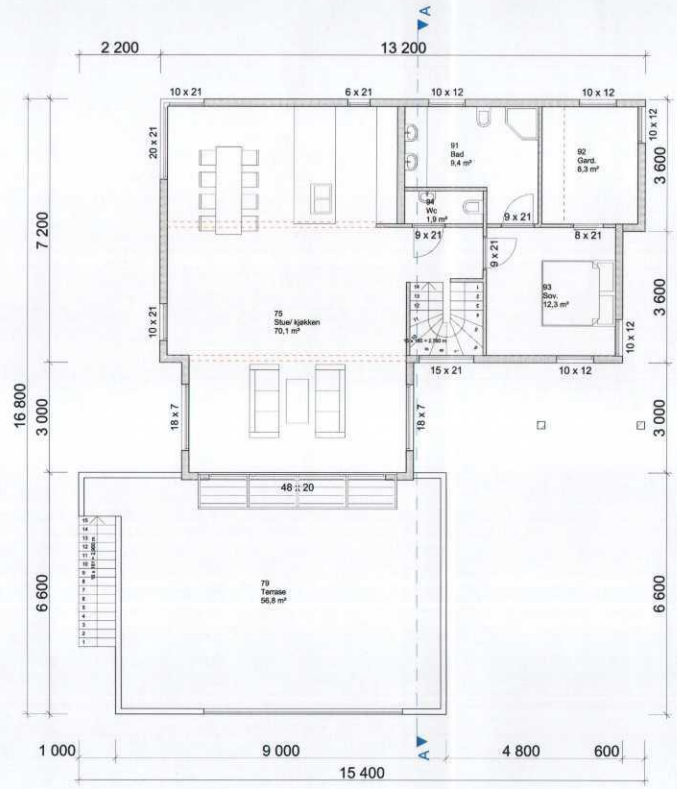
Dato: 04.12.2012

Tegning: 1. Etg

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-2

E-3



BYA: 169,9 M2
BRA: 145,3 + 99,7 = 245 M2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig m. garasje

Tiltakshaver:
Nina M. Martinsen
Meiselen 5, 3030 Drammen
G.nr/br.: 104/107

Prosjekterende:
URBANHUS

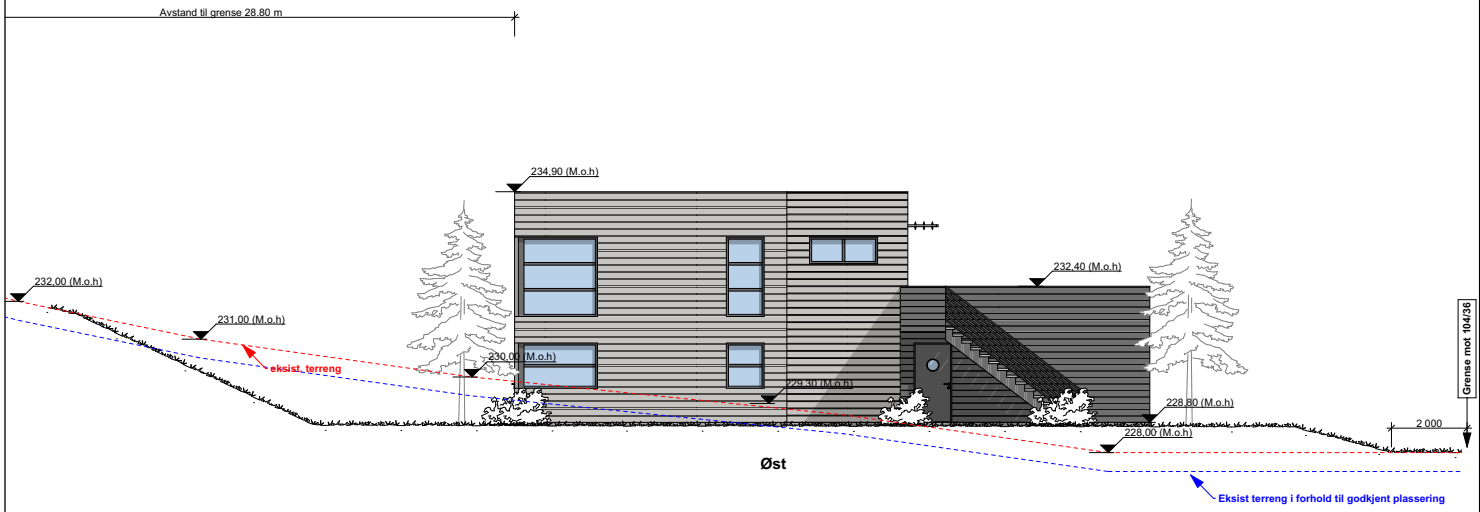
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

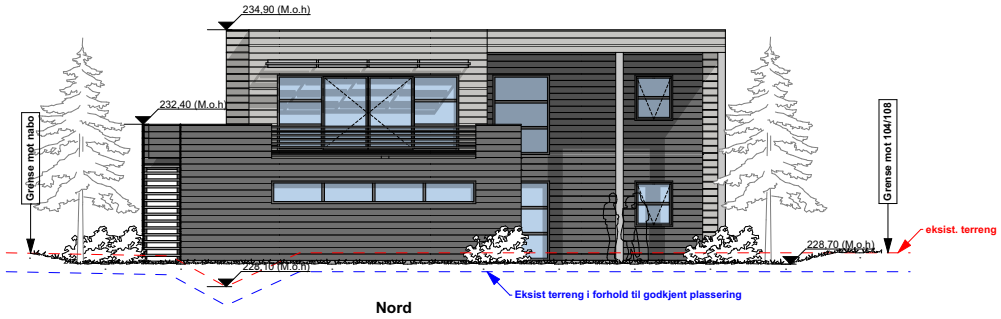
Dato: 04.12.2012

Tegning:
2. Etg

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-1





BYA: 169,9 M2
BRA: 145,3 + 99,7 = 245 M2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
02	07.08.15	Senket tiltak med 500 mm	BS	
01	11.05.15	Diverse endringer etter mangelbrev	BS	

Prosjekt:
Enebolig m. garasje

Tiltakshaver:
Nina M. Martinsen
Meiselen 5, 3030 Drammen
G.nr/bnr: 104/107

Prosjekterende:
URBANHUS

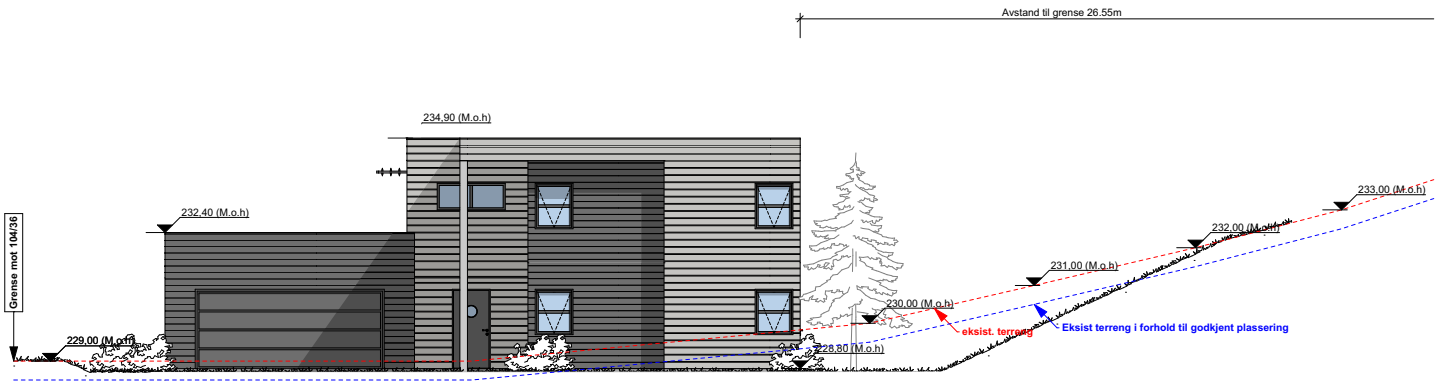
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 04.12.2012

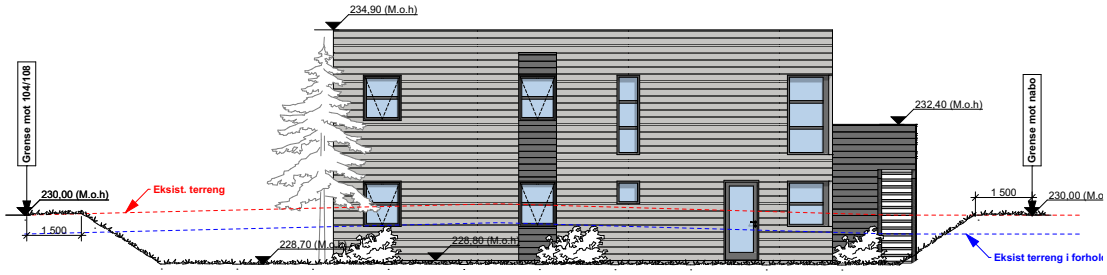
Tegning:
Fasader 2

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-2



Vest



Sør

BYA: 169,9 M2
BRA: 145,3 + 99,7 = 245 M2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
02	07.08.15	Senket tiltak med 500 mm	BS	
01	11.05.15	Diverse endringer etter mangelbrev	BS	

Prosjekt:
Enebolig m. garasje

Tiltakshaver:
Nina M. Martinsen
Meiselen 5, 3030 Drammen
G.nr/bnr: 104/107

Prosjekterende:
URBANHUS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

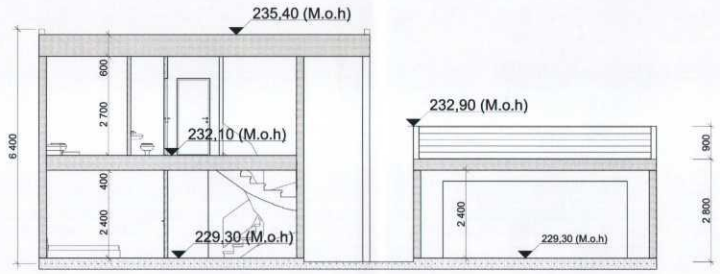
Dato: 04.12.2012

Tegning:
Fasader

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-3

e-4



BYA: 169,9 M2
BRA: 145,3 + 99,7 = 245 M2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig m. garasje

Tiltakshaver:
Nina M. Martinsen
Meiselen 5, 3030 Drammen
G.nr/bnr: 104/107

Prosjekterende:
URBANHUS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 04.12.2012

Tegning:
A Snitt

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-1

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**104**	**107**	**0**	**0**	Meiselen 5, 3030 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	0.92m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1105.74m^2
krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1329.05m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	222.39m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3301 060254-8	REGULERINGSPLAN FOR VASKERIET PÅ KONNERUD (22.6.1999)		
3301 060260-2	REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN (23.9.2003)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	216.93m^2
3301 060260-2	REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN (23.9.2003)	Frittliggende småhusbebyggelse	1109.48m^2
3301 060260-2	REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN (23.9.2003)	Skiløype	2.64m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602429	Detaljregulering for sykkelvei med fortau fv. 2722 Konnerudgata, Hallermoveien N - Hallermoveien S (28.3.2023)
060260-2_1	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Vannverksdammen (20.6.2005)
060260-2_2	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Vannverksdammen (23.3.2006)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSOMRÅDE

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med et midlertidig bygge- og anleggsområde?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

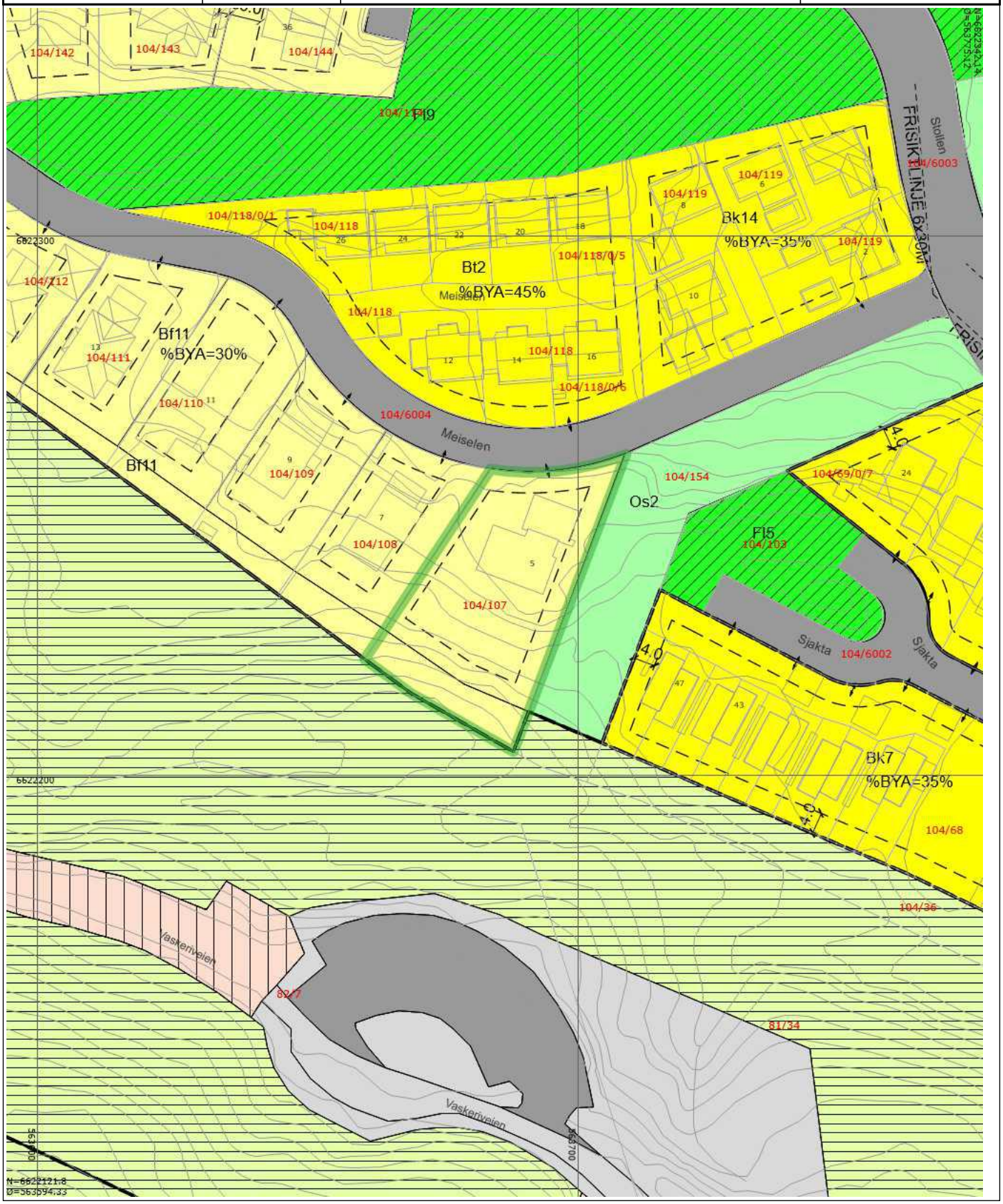
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Meiselen 5 3030 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR VASKERIET PÅ KONNERU			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

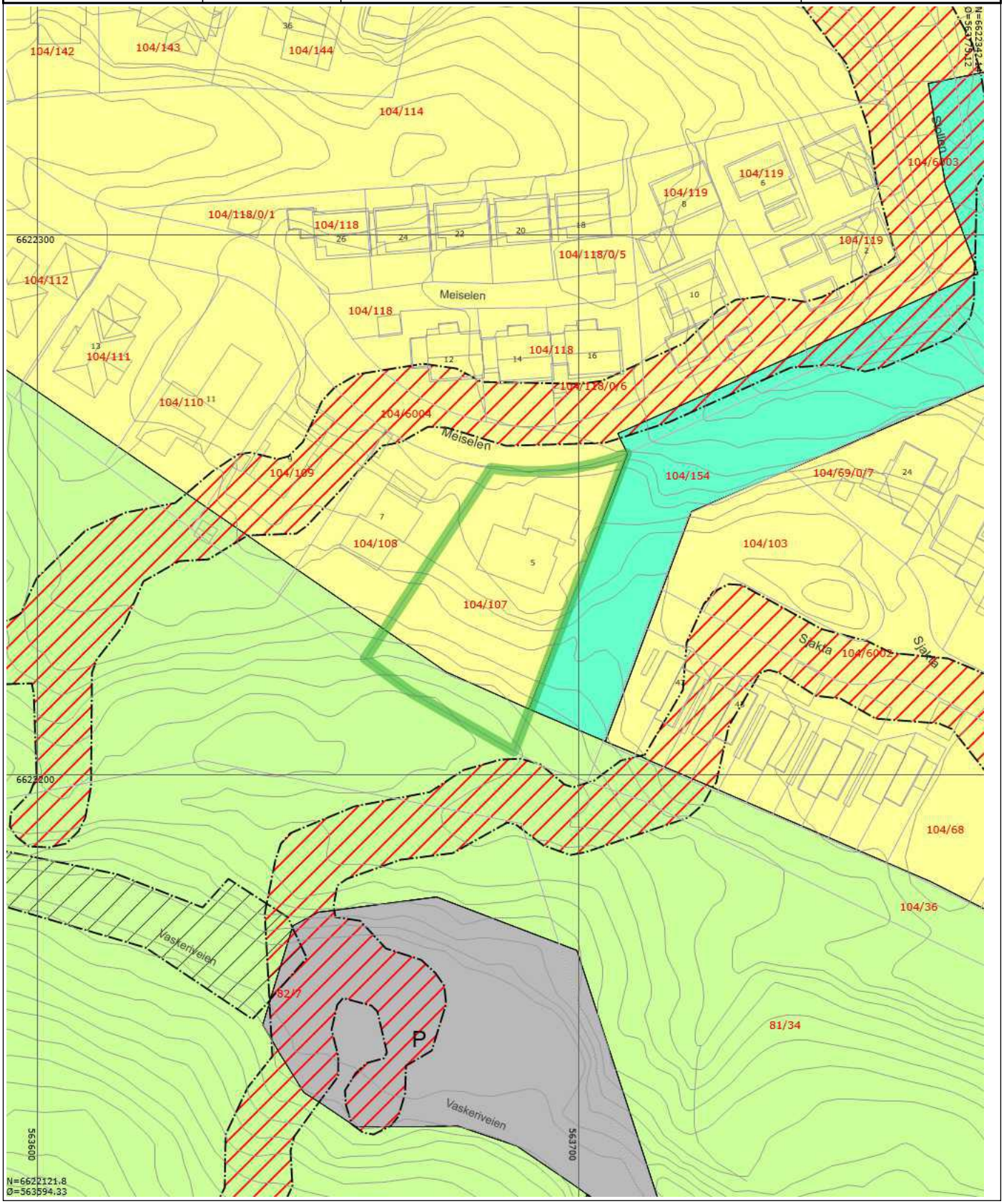
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Elv og bekk
Høydekurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje	Bevaringsområde	Boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg
Gate m/fortau	Annen veggrunn	Skiløype
Friluftsområde	Felles lekeareal	Unyansert formål
Boligbebyggelse, frittliggende småhus		

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Meiselen 5 3030 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

DRAMMEN KOMMUNE

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

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN

Grunnlag for reguleringsarbeidet er gjeldende kommuneplan for Drammen kommune.

Formålet med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er:

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

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens begrensning er vist på plankartet.

1.2 Planområdet reguleres til følgende formål;

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

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

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

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

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

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV
Reguleringsplanen legges til grunn for søknad om byggetillatelse.

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

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

Bekkedrag nordvest og sørøst for Bk4 opprettholdes.

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

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

Areal til nettstasjoner skal avsettes innenfor planområdet.

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

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

Garasjer tillates lagt utenfor byggegrenser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (Bf1 – Bf18)

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

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

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

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

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

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

§ 5 KONSENTRERT BEBYGGELSE (Bt1 – Bt2)

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

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

§ 6 ALLMENNYTTIG BARNEHAGE (A1-A2)

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

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

§ 7 OMRÅDE FOR SKOGBRUK (S1)

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

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

§ 8 KJØREVEI MED FORTAU OG RUNDKJØRING (Tk1)

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

§ 9 KJØREVEI (Tk2-Tk10)

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

§ 10 FRIOMRÅDER (Of1-Of4)

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

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

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

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

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

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

§ 11 SKILØYPE/TURVEI (Os1 – Os3)

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

§ 12 FRILUFTSOMRÅDE (Sfr1 – Sfr4)

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

12.2 I områdene Sfr1-Sfr2 kan det plasseres støyskjerm.

§ 13 RETURPUNKT MILJØAVFALL (Sr1)

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

§14 VANN- OG AVLØPSANLEGG (Sv1-Sv2)

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

§ 15 FRISIKTSSONE VED VEI

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

§ 16 FELLES LEKEAREAL FOR BARN (Fl1 – Fl13)

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

16.2 I område Fl6 skal det tilrettelegges for en ballslette.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. TRAFIKKOMRÅDER

Terrenginngrep i forbindelse med vei- og parkeringsanlegg skal gjøres mest mulig skånsomt. Veifyllinger skal tildekkes med skogsjord og beplantes / tilsåes. Trær og vegetasjon innenfor parkeringsareal hvor det dannes rabatter o. l. skal bevares så langt det er mulig.

2. SPESIALOMRÅDER

Tegninger for nyoppføring eller rekonstruksjon / restaurering av bygg og anlegg i dette området skal forelegges fylkeskonservator til uttalelse før bygningsrådet fatter endelig vedtak.
Utbygging forutsetter at tekniske anlegg for vann og avløp er tilfredsstillende etablert.

Friluftsområde (Sf). I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg og anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. I området skal det tilrettelegges for skiløyper og turstier i området som er vist på reguleringskartet.

Vaskeriveien (Sk1) er et spesialområde med historisk interesse. Rekonstruksjon av skinnegang og bro med nødvendige utvidelser, kan tillates etter godkjenning av bygningsrådet. Det forutsettes samme terrengmessige behandling som under pkt. 1. Ved evt. behov for forstøtningsmurer skal tørrmurt natursteinsmur benyttes. Mellom parkeringsplassen og Vaskeriet skal Vaskeriveien bare benyttes som atkomst til skogseiendommer for hogst eller skjøtsel. Ved parkeringsplassen kan oppføres bygning eller anlegg som "portfunksjon" for museumsområdet.

Vaskeriområdet (Sk2). Område for bevaring av kulturminne- og museumsformål. Bygninger og anlegg kan restaureres etter opprinnelige tegninger eller foto. Om ikke slikt finnes, må utforming av bygninger og anlegg være basert på tilsvarende industrianlegg fra samme periode. Det kan tillates oppført evt. nye bygninger for å dekke behov som følge av områdets funksjon som museumsområde. Plassering av bygninger og anlegg som er illustrert på plankartet er veiledende.

They`s stoll (Sk3) bevares som kulturminne og må ikke gjenfylles. Rekonstruksjon av anlegg (skinnegang og overbygg/porter) kan utføres etter godkjenning av bygningsrådet.

Pukerudlinna er (Sk4) er et kulturminne som skal bevares. Traseen bør ryddes for trær og kratt. Evt. tekniske anlegg kan restaureres etter godkjenning fra bygningsrådet.

Område for skinnegang, berghaller, taubanestasjon, stier m.m. (Sk5). I området kan gjenoppbygges anlegg og videreutvikles skinnegang for å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten i museumsområdet.

Frisiktsone (Sfr). Det regulerte siktområdet må holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

Skjøtselsplan.
For områdene Sf og Sk1, Sk2, Sk3, Sk4 og Sk5 bør det utarbeides en skjøtselsplan som regulerer hogst og beplantninger. Hogging og utkjøring av tømmer skal skje på frossen og snødekt mark, slik at ikke skogsbunn og stier blir ødelagt.

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

4. REGULERINGSPLANENS AVGRENSING
Det regulerte området er på plankartet tvist med reguleringsgrense. Planen erstatter og utfyller deler av reguleringsplanene: "Konnerud gruber" stadfestet 15.08.77, og "Hagbarth Kyllands vei II - Haraldstua" stadfestet 18.06.87.

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**104**	**107**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1328,2	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.07.2012	Nei	Nei	Nei			Nord: 6622235.4 Øst: 563684.12 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			104/107	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			104/107	0
Annen forretningstype	01.12.2016	01.12.2016			104/110	0
					104/108	0
					104/123	0
					82/7	0
					104/119	0
					104/121	0
					104/107	0
					104/138	0
					104/137	0
					104/111	0
					104/109	0
					104/129	0
					104/118/0/8	0
					104/141	0
					104/119/0/5	0
					104/36	0
					104/140	0

			104/120	0
			104/154	0
			104/124	0
			104/125	0
			104/118/0/7	0
			104/6004	0
			104/119/0/1	0
			104/128	0
			104/118/0/6	0
			104/118/0/1	0
			104/112	0
			104/131	0
			104/6003	0
			104/145	0
			104/116	0
			104/136	0
			104/113	0
			104/130	0
			104/139	0
			104/117	0
			104/127	0
			104/118	0
			104/114	0
			104/126	0
Annen forretningstype	28.11.2016	28.11.2016	104/71	0
			104/89	0
			104/68/0/20	0
			104/70	0
			104/154	0
			104/72	0
			104/90	0
			104/6004	0

				104/103	0
				104/69/0/7	0
				104/68	0
				104/76	0
				104/107	0
				104/88	0
				104/102	0
				104/1	0
				104/36	0
				104/115	0
				81/34	0
				104/91	0
Oppmålingsforretning	29.09.2016	25.11.2016	15/9270	104/121	0
				104/124	0
				104/118/0/6	0
				104/135	0
				104/119	0
				104/120	0
				104/127	0
				104/136	0
				104/141	0
				82/7	0
				104/134	0
				104/119/0/1	0
				104/129	0
				104/112	0
				104/118/0/7	0
				104/113	0
				104/123	0
				104/140	0
				104/132	0
				104/118/0/1	0

					104/111	0
					104/126	0
					104/118/0/8	0
					104/138	0
					104/154	0
					104/108	0
					104/107	0
					104/130	0
					104/110	0
					104/137	0
				Avgiver	104/36	-3775.4
					104/118	0
					104/133	0
					104/116	0
				Mottaker	104/6004	3775.3
					104/125	0
					104/128	0
					104/117	0
					104/109	0
					104/119/0/5	0
					104/114	0
					104/139	0
					104/131	0
					104/145	0
Oppmålingsforretning	29.09.2016	25.11.2016	15/9270		104/102	0
					104/103	0
					104/68/0/20	0
					104/88	0
					104/76	0
				Avgiver	104/36	-6120.8
					104/89	0
					104/68	0

					104/91	0
					81/34	0
					104/107	0
					104/90	0
					104/70	0
					104/69/0/7	0
					104/115	0
				Mottaker	104/154	6120.6
					104/72	0
					104/71	0
					104/1	0
Oppmålingsforretning	25.09.2014	21.10.2014	12/4187		104/109	0
				Avgiver	104/36	-773.3
				Mottaker	104/108	773.3
					81/34	0
					104/107	0
Oppmålingsforretning	25.09.2014	20.10.2014	12/4187	Avgiver	104/36	-1328.2
					104/108	0
				Mottaker	104/107	1328.2
					81/34	0
Oppmålingsforretning	26.06.2012	19.07.2012	12/4187		104/107	0
				Avgiver	104/36	-773.6
				Mottaker	104/108	773.3
					81/34	0
Oppmålingsforretning	26.06.2012	19.07.2012	12/4187	Mottaker	104/107	1328.2
				Avgiver	104/36	-1328.3
					81/34	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300509889	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	240	0	240

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

Meiselen	5	Nord: 6622239.2 Øst: 563691.7 System: EPSG:25832	Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 2-Konnerud Postnummerområde 3030-DRAMMEN SKOLEKRETS 11-Hallermoen Grunnkrets 1011-Konnerud 11 Stemmekrets 8-Konnerud

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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
1328,2	Nord: 6622235,40011578 Øst: 563684,11999654 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**104**	**107**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	300509889	0	Ferdigattest	Bolig	240	170	0	240

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622238.8 Øst: 563692 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	16.07.2015	23.07.2015	
MB-Midlertidig brukstillatelse	28.04.2016	09.05.2016	
FA-Ferdigattest	14.07.2016	05.08.2016	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	240	8	Kjøkken	2	2	Meiselen 5	104	107	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	55	0	1	115	0	115

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	125	0	125

Referanse
J-Journalnummer: 2015001003

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 10.11.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Meiselen 5, 3030 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 659,30 kr
Vann	4 598,10 kr
Sum	**12 257,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	15%	31 m3	35.02	1/1	0 %	1 085,61 kr	1 961,11 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	729,47 kr
Målt avløp	15%	31 m3	58.45	1/1	0 %	1 811,84 kr	3 273,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	1 182,98 kr
					Sum	**5 766,12 kr**	**7 146,56 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.

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.

Utskriftsdato: 10.11.2026

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Meiselen 5, 3030 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
06745100	190	26.08.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	109

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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 104	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Meiselen 5				
Referanse:				
Avtalenummer: 1197660				
Dato: 10.11.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 5,201				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Standard				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.10.11.2026. Faktura for 2. halvår 2026 er betalt.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Meiselen 5 3030 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Voll
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**104**	**107**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Ikke fredet

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



Lokalitet

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste Link til kart



Sammensatt kulturmiljø

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	104	107	0	0	1	1328.27m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	184.50m^2

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	222.39m^2
Blå/grønnstruktur	Nåværende	0.92m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	1104.95m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060260-2	REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1328.27m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Skiløype	2.64m^2
Frittliggende småhusbebyggelse	1108.70m^2
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	216.93m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**104**	**107**	**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.

DOK datasett

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Sammensatt kulturmiljø

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	104	107	0	0	1	1328.27m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	184.50m^2

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	222.39m^2
Blå/grønnstruktur	Nåværende	0.92m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	1104.95m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060260-2	REGULERINGSPLAN FOR VANNVERKSDAMMEN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1328.27m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Skiløype	2.64m^2
Frittliggende småhusbebyggelse	1108.70m^2
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	216.93m^2

enova

Energiattest



Adresse **Meiselen 5, 3030 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-382395**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300509889**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **250,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **250,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **103,12**

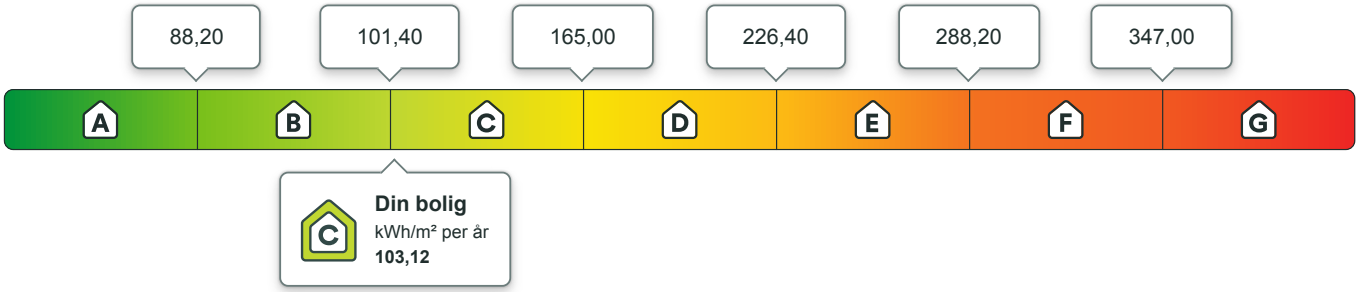
Meiselen 5, 3030 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 431,83	**105,73**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meiselen 5, 3030 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Meiselen 5, 3030 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Meiselen 5

Nabolaget Baklia/Hallermoen vest - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hallermoen skole (1-7 kl.) 473 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10 kl. 459 elever, 29 klasser	.5 min 2.8 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8- 75 elever, 8 klasser	6.min 3.4 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	9 min 5 km
Heltberg vgs. Drammen	6 min
Akademiet videregående skole Dramm 270 elever	.6 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogvangen Linje 21, 22N	6 min 0.5 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Espira Vannverksdammen barnehage (. 118 barn	.6 min 0.5 km
Blåbærtoppen barnehage (1-5 år) 35 barn	16 min 1.2 km
Solhaugen barnehage (1-5 år) 85 barn	23 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Meny Konnerud	5 min
Rema 1000 Konnerud	5 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 2026

VARER/TJENESTER

Konnerudsenteret	4 min
Boots apotek Konnerud	4 min
Strømsø Vinmonopol	9 min

SPORT

Hallermoen skole	15 min
Myrvangen ballslette	15 min
EVO Konnerud	5 min
Sporty Konnerud	5 min

«Stille, rolig, sentralt i forhold til by samt skog og mark. Nærhet til alt man trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

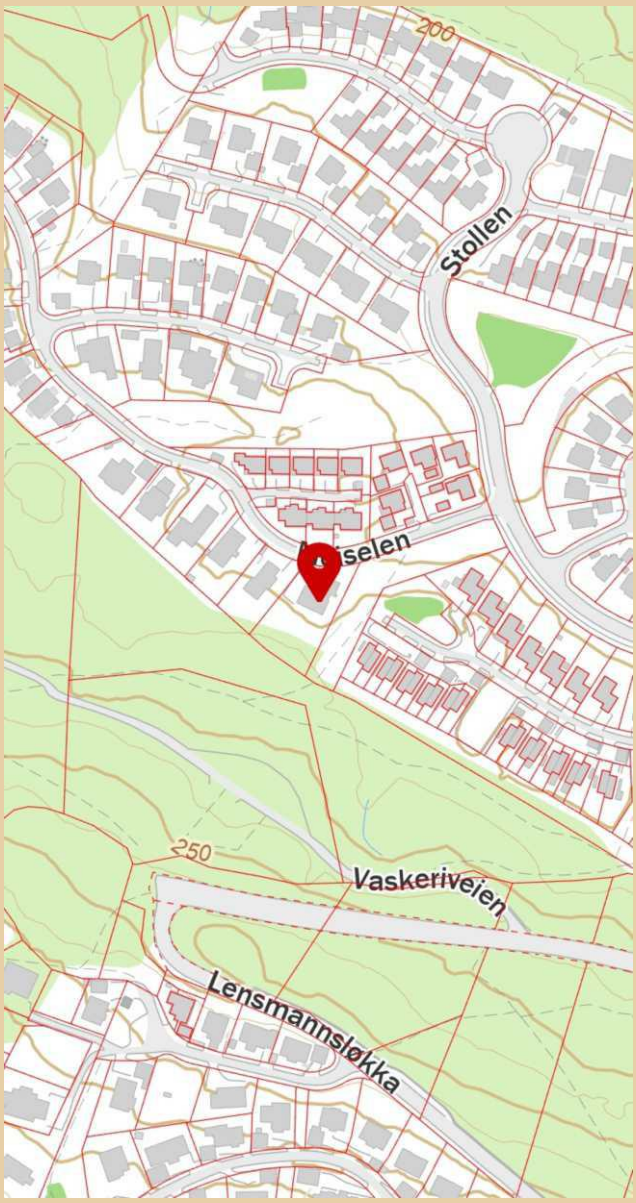
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

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:
Meiselen 5, 3030 Drammen
Gnr. 104, Bnr. 107, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260368

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.
