Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN



PROPR.NO

Selger
Wanja Helen Bråten
46186291

Prisantydning
14 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3301 Gnr. 113 Bnr. 808

Påkostet klassisk enebolig i barnevennlig og meget attraktivt område. Solrik eiendom med idyllisk hage! Utleiedel

PRISANTYDNING
kr 14 950 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 23 576 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
293kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
361kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
95kvm

ANTALL SOVEROM
5

BOLIGTYPE
Enebolig

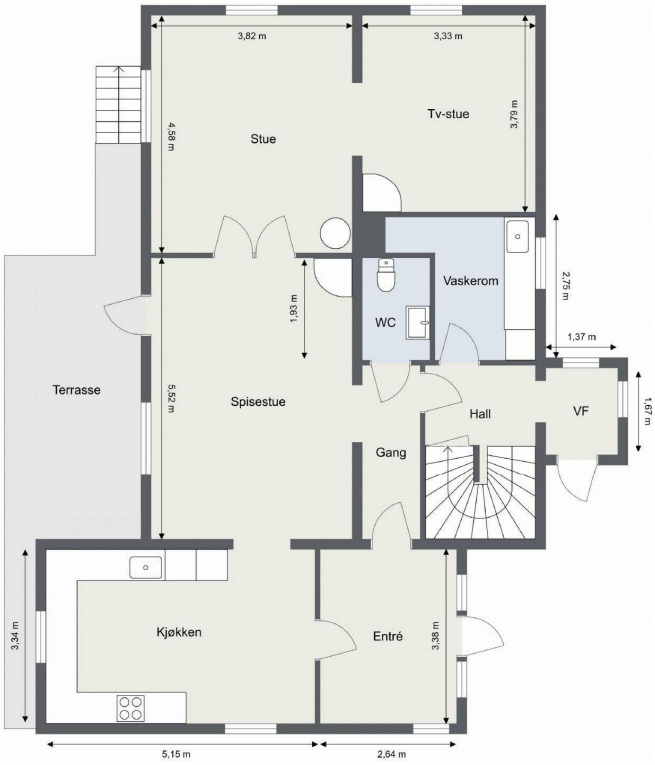
EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 020kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1927





Enebolig
Etasje 1

Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN

Plantegningen er ikke måleverdig og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegning 1. etg.



Stort inngangsparti med garderobe



Stort kjøkken med mye skap- og benkeplass



Flott og stilren kjøkkeninnredning



Med god plass til spisebord.



Stor spisestue med plass til mange middagsgjester. Utgang til delvis overbygd terrasse



Spisestue med flott peis. Ny peis innsats fra 2024



Stor, delvis overbygd terrasse med god plass til sittegruppe, og utsikt over Drammensfjorden



Herskaplige glassdører mellom stue og spisestue



Stue 1. etg. m/ vedovn



Stue 1. etg.



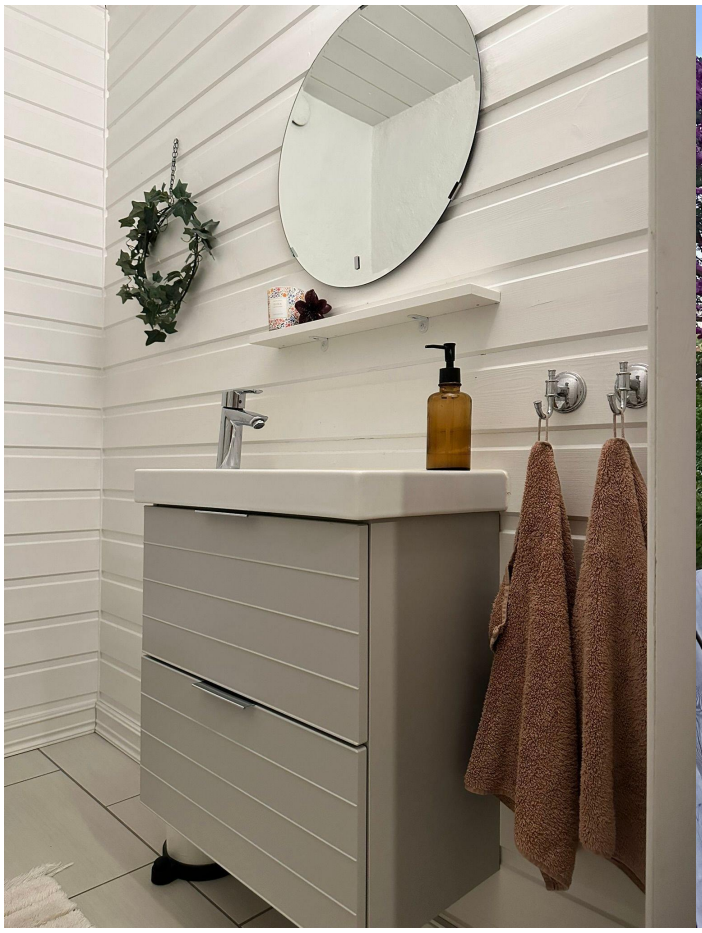
Tv-stue



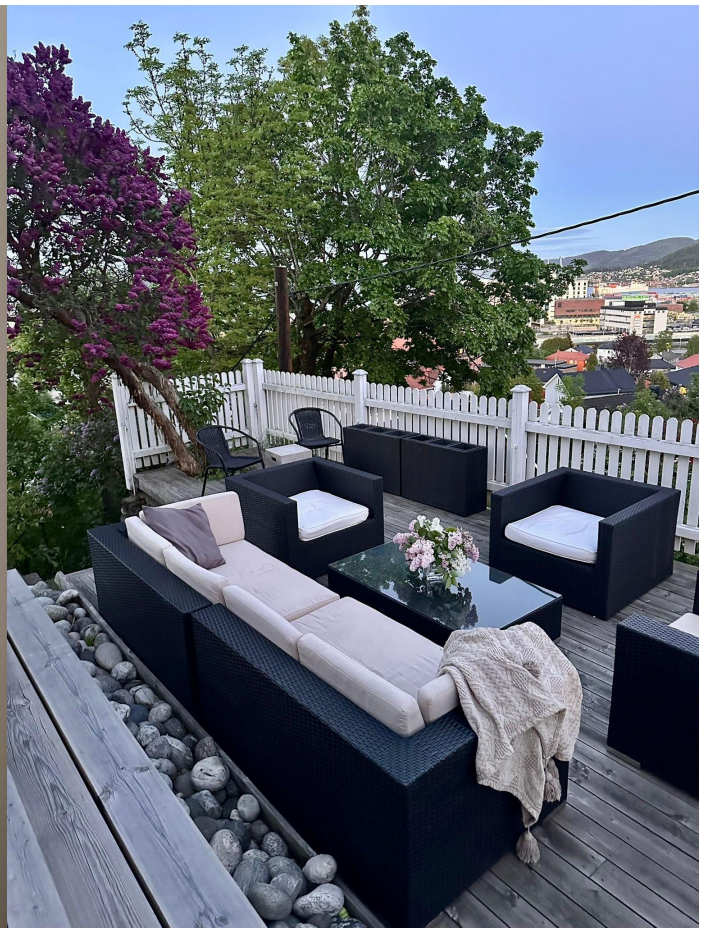
Liten entrè med tilknytning til trapperom og vaskerom



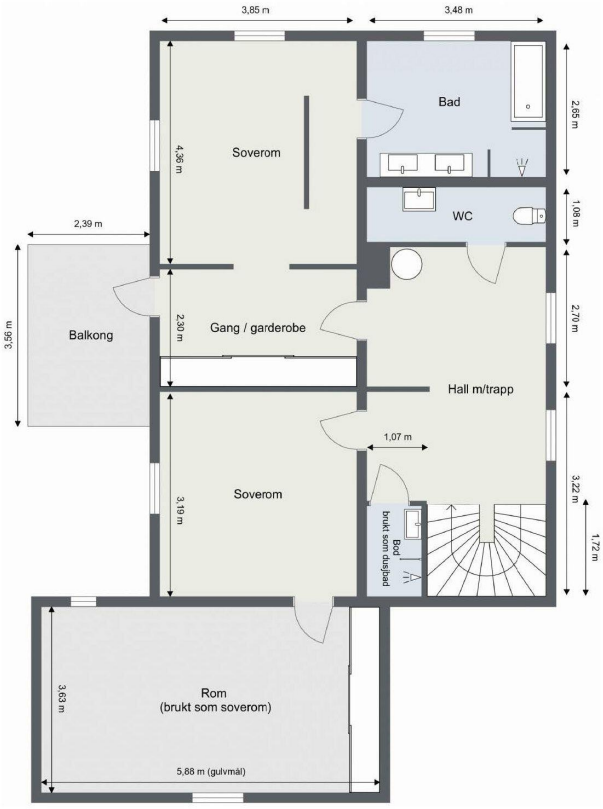
Vaskerom pusset opp 2025



Toalett i 1. etg.



Stor platting på ca. 60 kvm., med god plass til mange ulike soner. Sol fra 08-20



Enebolig
Etasje 2

Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegning 2. etg.



Hovedsoverom med fantastisk utsikt over Drammensfjorden



Hovedsoverom m/ walk-in og utgang til egen balkong



Utsikt fra balkongen i 2. etg.



Hovedbad - Nyoppusset i 2026



Delikat innredet med store fliser i varme toner



Stort bad med innebygd dusj



Soverom 2, m/ utsikt over fjorden



Soverom 2 - m/gjennomgang til soverom 3



Soverom 3 - Stort soverom med stor skyvedørs garderobe og en alkove bak skapet for lek/lagring.



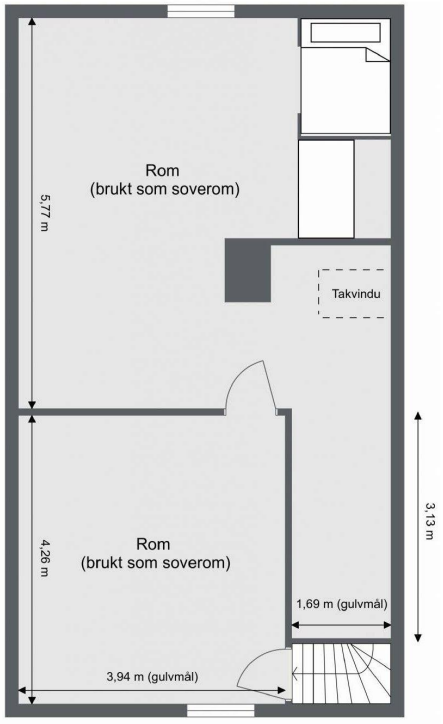
Soverom 3



Toalett i 2. etg.



Dusj i 2. etg.



Enebolig
Loftsetasje

Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegning loft



Soverom (Ikke søkt bruksendring)



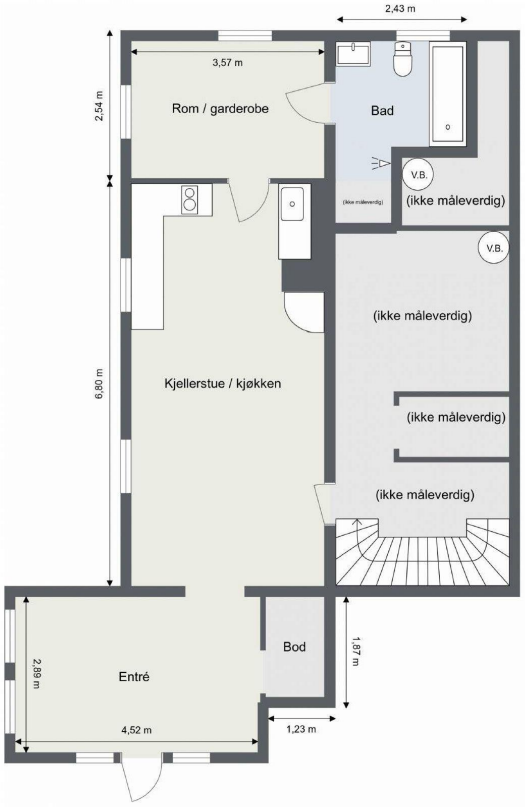
Gjennomgang til loftstue



Stor loftstue med innebygd seng



Loftstue



Enebolig
Kjeller

Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN

Plantegningen er ikke måleverdig,og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegning kjeller



Utleiedel i kjeller



Kjøkken/spisestue, m/ ny innredning fra 2022



Inngang til soverom og bad



Plattingen sett ovenfra, med inndelte soner. Gode solforhold fra morgen til kveld

Om boligen

Velkommen til Toppenhaugveien 14 – en særdeles sjarmerende og klassisk enebolig fra 1927 som kombinerer tidstypisk arkitektur med omfattende modernisering. Eiendommen ligger høyt og flott til med fantastisk panorama utsikt over fjorden, på attraktive Toppenhaug.

Boligen går over tre etasjer samt kjeller m/utleiedel, og byr på sjeldent god plass med hele fem stuer, fem soverom, tre bad, to toalettrom og to entréer. Hjemmet fremstår lyst og innbydende med god takhøyde, store vindusflater og delikate fargevalg. Totalt tre ildsteder bidrar til en lun og hyggelig atmosfære året rundt.

Det er gjennomført betydelige oppgraderinger i perioden 2016–2026, med nytt tak i 2016, utskifting av kledning, etterisolering, samt nye 3-lags vinduer på tre av husets yttervegger i 2023-26. Kjøkken fra 2013 og nyoppusset bad fra 2026.

Planløsning

1. etasje

Romslig inngangsparti, stort kjøkken, spisestue med utgang til en stor og delvis overbygget veranda, mellomstue og TV-stue. Eget toalettrom, vaskerom og trappegang med tilknytning til eget inngangsparti.

2. etasje

Hovedsoverom med walk-in-garderobe, eget bad oppgradert i 2026, samt privat balkong. Videre finner du ytterligere to soverom, separat toalettrom, dusjbad og mellomgang som også egner seg utmerket som hjemmekontor.

Loft

Loftsetasjen består av en hyggelig loftstue og et innredet rom benyttet som soverom (ikke omsøkt bruksendring).

Kjeller

Praktisk kjeller med gode lagringsmuligheter og egen separat utleiedel bestående av stue med kjøkkenløsning, soverom og bad. Utleiedelen gir i dag leieinntekt på 11.600.- + strøm.

Utendørs

Eiendommen har terrasser på 92 m² og flott opparbeidet hage med hyggelige soner over flere nivåer.
Romslig dobbel garasje med elbillader og stort loft for oppbevaringsplass, samt en ekstra bod nederst i hagen.

Dette er et hjem som må oppleves!
Velkommen til visning!

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i en enveiskjørt gate på Toppenhaug med fabelaktig utsikt.
Området er svært ettertraktet, med kort vei til flotte friluftsområder, samt gangavstand til Bragernes sentrum, Brakerøya stasjon og det nye sykehuset. Kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
373 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

391 740 kr (Omkostninger totalt)

---

15 341 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Bærum Takst og Eiendom

Enebolig

Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN DRAMMEN kommune

gnr. 113, bnr. 808

Sum areal alle bygg: BRA: 361 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22672-1066 **Referansenummer:** TQ1018

Foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS **Vår ref:** Mikkel Degland

Bærum Takst og Eiendom BMTF

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

Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

Rapportansvarlig



Mikkel Degland
Uavhengig Takstingeniør
mikkel@btakst-eiendom.no
936 24 183

Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig informasjon om rapportens omfang og begrensninger:
Eiendommen har betydelig bygningsmasse og en sammensatt bygningshistorikk, med oppgraderinger og endringer utført over flere tidsperioder. Rapporten er basert på visuell befaring og de undersøkelser som er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene. Konstruksjoner som ikke var tilgjengelige eller som ikke kunne undersøkes uten destruktive inngrep, er ikke fullt ut kontrollert.
Det kan derfor forekomme avvik, skader eller svakheter i skjulte konstruksjoner som ikke ble avdekket ved befaringen. Dette gjelder særlig der konstruksjoner er lukket, der tilkomst har vært begrenset, eller der det foreligger begrenset informasjon om tidligere arbeider.
Opplysninger om utførte arbeider bygger på tilgjengelig dokumentasjon, visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. For enkelte arbeider foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å kontrollere utførelse, materialbruk eller om arbeidene ble utført i samsvar med kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet. Dette innebærer en usikkerhet som kjøper må ta høyde for. At dokumentasjon ikke foreligger, er ikke i seg selv en konklusjon om at arbeidene er mangelfulle. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring, eventuell vedlagt dokumentasjon og øvrige salgsopplysninger. På grunn av eiendommens størrelse, omfang og sammensatte bygningshistorikk anbefales kjøper å innhente egne faglige vurderinger av forhold som oppleves som uklare eller særlig risikoutsatte, før budgivning.

Boligen er omfattende og har betydelig bygningsmasse med variasjon i alder, utførelse og oppgraderingsgrad.
Eiendommen fremstår som delvis oppgradert, men enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner har høy alder og må vurderes ut fra dette. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftinger over tid.
Det er registrert forhold med tilstandsgrad TG2/TG3 som fremgår av rapportens sammendrag og de enkelte bygningsdelene. For flere eldre eller ombygde konstruksjoner foreligger det begrenset dokumentasjon. Dette gir økt usikkerhet knyttet til utførelse, restlevetid og eventuelle skjulte forhold.
Boligen kan ha funksjonelle og brukbare arealer, men kjøper må være forberedt på at det kan finnes forhold som ikke er synlige ved en ordinær visuell befaring. Oppsummeringen må derfor leses sammen med rapportens detaljerte beskrivelser, risikovurderinger og kostnadsanslag.

Eiendommen ligger innenfor et område registrert som bevaring kulturmiljø. Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen.

Fyring/Oppvarming:
Varmekabler i tilnærmet alle flislagte arealer i følge eier.
Vedovn i hall 2 etg, samt kamin og vedovn i 1 etg. (øvrige ildsteder er ikke i bruk og bør ikke brukes i følge eier)
Luft-til-luft armepumpe i stue 1.etg. og hall 2.etg.
Øvrige rom med oppvarming via panelovner / løsovner.

Parkering:
I dobbel garasje og på grus foran garasjen.

Romhøyder:
Loft: 0,63m - 2,77m
Etasje 2: 0,67m - 2,48m
Etasje 1: 2,10m - 2,55m
Kjeller: 1,77m - 2,13m
(romhøyder kan variere utover de målene som nevnes over og deler av boligen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.)

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein, takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål. Tak, skorstein, beslag og tekking er kun kontrollert visuelt fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdsel på takflaten. Det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket ved befaringen. Taktekking, takkonstruksjon og skorstein bør kontrolleres av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold, og taket anbefales kontrollert minst to ganger årlig. Eier opplyser at taktekking med underpapp, sløyfer, lekter og Zanda Protector betongtakstein ble skiftet i 2016.
Loftet er innredet, men byggeår og utførelse er ukjent, og arealet fremkommer ikke av kommunale tegninger. Det er observert ventilasjon i gavlene, men kaldtloft og kneloft var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Luke til kneloft var stengt/spikret igjen.
Takkonstruksjonens oppbygning og dampsperreløsning er ikke dokumentert, og det er observert enkelte områder hvor dampsperren synes mangelfullt klemt eller teipet. Forholdene bør derfor undersøkes nærmere og holdes under observasjon over tid.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Eier opplyser at deler av fasadene er rehabilitert og etterisolert i perioden 2024–2026, mens gavlvegg mot nord og deler av vegg ved kjøkken/tilbygg ikke er modernisert. Disse delene må påregnes ytterligere vedlikehold eller utbedring. Veggkonstruksjonen er i hovedsak lukket og er ikke kontrollert ved destruktive inngrep.
Vinduer og dører er av varierende alder og utførelse. Det ble gjennomført visuell kontroll og stikkprøvevis funksjonstesting, og det kan derfor ikke utelukkes at enkelte vinduer eller dører har funksjonssvikt. Eiendommen har flere terrasser, plattinger og utvendige trapper i tre, stein og betong. På enkelte trapper og nivåforskjeller mangler rekkverk og/eller håndløpere. Eiendommen ligger i skrånende terreng med flere høydeforskjeller, og det anbefales en faglig gjennomgang av sikringstiltak der fallhøyden overstiger 0,5 meter.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulvflater av parkett, laminat, furugulv, fliser og støpt betong, samt innvendige overflater av malt panel, tømmer, tapet, fliser og synlig pusset mur. Det er registrert enkelte mindre riss, sprekker og blæredannelser. Dette vurderes som normalt og

Beskrivelse av eiendommen

påregnelig sett i forhold til bygningens alder, tidligere oppgraderinger og naturlige bevegelser i konstruksjonene. Enkelte overflater er fra byggeåret og må vurderes ut fra alder og bruk. Det ble ikke observert tegn til støvkondens eller heksesot på befaringstidspunktet, men slike forhold kan ikke utelukkes i en eldre bolig med overflater som er malt flere ganger.
Etasjeskillere og bærende trekonstruksjoner er fra byggeåret. Det er registrert synlige og målbare skjevheter i etasjeskillene. Ved stikkprøvemålinger ble det målt totalt avvik på inntil 60 mm i soverom mot øst i 2. etasje, 28 mm i soverom mot sør og 20 mm i soverom mot nord. I 1. etasje ble det målt inntil 16 mm avvik på kjøkkenet og 13 mm i deler av stuen. På loftet ble det målt inntil 13 mm, og i kjelleren ble det målt et lokalt avvik på 25 mm ved vindu i entré. Gulvet i kjelleren buler visuelt opp på midten. Målingene er representative stikkprøver og ikke en fullstendig oppmåling av alle gulvflater. Dersom nøyaktig dokumentasjon av skjevhetene er avgjørende for kjøpet, anbefales oppmåling med rotasjonslaser i en umøblert bolig.
Boligen ligger i et område angitt med aktsomhetsgrad «usikker» med tanke på radonforhold. Det er tre ildsteder i boligen som ifølge eier er i bruk, henholdsvis i hallen i 2. etasje og i to stuer i 1. etasje. Åpne ildsteder i TV-stue i 1. etasje og kjellerstue er ifølge eier ikke i bruk og bør ikke benyttes. Eier opplyser at skorsteinen er fornyet med stålrør i nyere tid, men dokumentasjon på utførelsen mangler. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er ikke fremlagt. Det anbefales at skorstein og ildsteder undersøkes nærmere i samråd med relevant fagkyndig og offentlige godkjenningsmyndigheter.
Rom under terreng har flislagte gulv i måleverdige rom og synlig støpt overflate i boder. Det ble ikke utført hulltaking i yttervegger mot terreng, da veggene er oppført i mur og har synlige pussede overflater. Det ble utført fuktmålinger i tilgjengelig trevirke i bjelkelag mot grunnmur og i bunnsvill mot yttervegg, samt overflatebasert fuktsøk på innvendige murflater.
Boligen har malt tretrapp mellom 1. etasje og loft samt tretrapp med belegg mellom 1. etasje og kjeller. Det ble ikke observert synlige tegn til aktive skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Deler av boligen var møblert og tildekket, og skjulte forhold i hulrom eller bak fast inventar kan derfor ikke utelukkes. Eier har ikke opplyst at det foreligger eller tidligere har foreligget problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.
Boligen ligger i et område med beregnet veitrafikkstøy på 60–65 dB etter støykartlegging iht. T-1442. Opplysningene er hentet fra et eldre beregnet støykart og er ikke basert på målinger på eiendommen. Kartet viser beregnet gjennomsnittlig støynivå fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken, slik situasjonen var i 2016. Støynivået innendørs eller på uteplasser kan derfor avvike. Kjøper anbefales å vurdere støyforholdene på ulike tider av døgnet.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har flere våtrom av varierende alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran eller tettesjikt. Dette gjør det vanskelig å verifisere at våtrommene er bygget i henhold til kravene på oppføringstidspunktet. Membran og slukdetaljer ligger i hovedsak skjult og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det er registrert mangelfulle eller usikre fallforhold, lave terskelhøyder og enkelte områder med motfall, særlig på badet i 2. etasje og vaskerommet i 1. etasje.
Badet i 2. etasje er modernisert med nye overflater, men har fortsatt eldre og udokumentert underliggende konstruksjon. Ved inspeksjonsluker er det observert tegn til muggsporer/svertesopp, og det anbefales prøvetaking og vurdering av eventuell sanering. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved øvrige fuktmålinger eller fuktsøk, men skjulte fukt- og konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.
Bod brukt som dusjbad i 2. etasje er fra omkring 2005 og har usikker membran- og slukoppbygning. Det er målt lav høydeforskjell ved terskel og registrert utilfredsstillende fall mot sluk, med mindre motfall rundt sluket. Vaskerommet i 1. etasje er eldre, har lav terskelhøyde, noe motfall og begrenset ventilasjon. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved tilgjengelige målinger, men skjulte forhold kan ikke utelukkes.
Bad/vaskerom i kjelleren er fra før år 2000 og har eldre overflater, mangelfull ventilasjon og ingen tilluft under døren. Det ble registrert forhøyede fuktverdier på enkelte fliser og malte veggflater. Rommet vurderes å ha behov for full rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav og tåle normal bruk. Generelt anbefales nærmere vurdering av våtrommene av fagkyndig, og kjøper bør ta høyde for behov for vedlikehold, oppgradering eller totalrenovering.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken – 1. etasje:
Kjøkken med mørke, profilerte fronter, kompositttbenkeplate, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, integrert platetopp og integrerte hvitevarer. Ventilator med avtrekk ut. Ifølge hjemmelshaver er innredning og benkeplate fra 2013. Det mangler komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.
Kjøkken – kjeller:
Kjøkken med slette fronter, laminert benkeplate i spon og integrert platetopp. I tillegg er det et tekjøkken med stålbenk, stålkum og ettgreps blandebatteri, samt kjøleskap. Ventilator med kullfilter. Det mangler komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom › Etasje 2 › Toalettrom
Toalettrom med malte overflater for vegger og malt panel i himling.
Flislagt gulv.
3 stk inspeksjonsluker for tilgang til rørkoblinger i vegg.
Gulvmontert toalett. Innredning med servant og ett-greps blandebatteri.
Naturlig ventilasjon i yttervegg. Tilluft ved dørterskel.

Toalettrom › Etasje 1 › Toalettrom
Toalettrom med malt panel på vegger og i himling.
Flislagt gulv.
Gulvmontert toalett. Innredning med servant og ett-greps blandebatteri.
Naturlig ventilasjon i yttervegg. Manglende tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vannforsyningsrør av hovedsakelig kobber, galvanisert stål og enkelte plastrør/rør-i-rør. Eier opplyser at badet i 2. etasje har rør-i-rør-system, men fordelerskap er ikke lokalisert, og det er observert mulige skjøter i vegg ved inspeksjonsluker. Stoppekranen er plassert i kjelleren, men er ikke merket. Mer enn halvparten av

Beskrivelse av eiendommen

forventet brukstid for de innvendige vannledningene er oppbrukt. Anlegget fungerer i dag, men alder innebærer økt risiko for plutselige lekkasjer. Ved fremtidig oppgradering av våtrom bør vannledningene vurderes skiftet samtidig. Stikkledninger mellom boligen og kommunal kum er ikke kontrollert.
Avløpsanlegget består hovedsakelig av plastrør av ukjent alder. Det er observert enkelte frakoblede vann- og avløpsrør i kjelleren. Det er ikke opplyst om tilbakeslag, men lufting og stakeluke for avløpsanlegget er ikke lokalisert og bør undersøkes nærmere.
Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og enkelte veggventiler. Det er installert luft-til-luft-varmepumper i 1. og 2. etasje, hvorav den ene er fra 2020 og den andre har ukjent alder.
Varmtvann leveres fra to beredere, henholdsvis cirka 287 liter fra 1988 og cirka 116 liter fra 2010. Berederen fra 1988 har synlig korrosjon og dryppmerker rundt blandeventilen, og dette bør undersøkes av fagperson. Begge berederne er tilkoblet stikkontakt, uten at det ble observert tegn til varmgang. Beredere er bygningsdeler med begrenset forventet levetid, og alder må tas med i vurderingen.
Det er ikke gitt tilstandsgrad for det elektriske anlegget, da dette krever vurdering av autorisert el-fagkyndig. Anlegget har i hovedsak skjult ledningsnett, og sikringsskap med automatsikringer er plassert på loft, i kjeller og i gang i 1. etasje. Det foreligger ingen rapport fra lokalt eltilsyn, samsvarserklæringer eller annen fullstendig dokumentasjon. Det er observert ledninger uten tilhørende varerør og enkelte løse ledninger som kan kreve tiltak. Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet.
Det er plassert brannslukkere i hver etasje, merket med produksjonsår 2023. Brannslukkingsutstyret bør ha faste, lett tilgjengelige plasseringer. Røykvarslere og slukkeutstyr er kun visuelt kontrollert; full funksjonstest og kontroll av alder, plassering og dekning er ikke utført. Eier bør kontrollere at boligen har tilstrekkelig antall fungerende røykvarslere og egnet slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Ingen opplysninger foreligger.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
Grunnmur i natursteinsmur / teglstein fra byggeår, samt lecamur fra etter byggeår.
Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.
Betong og natursteinsmur i hagen med tilhørende trapp i betong på nedsiden av muren.
Skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med gressplen, beplantning, plattinger og søtttemurer.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på hver side av boligen og deler av terrenget har fall mot bygningen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning, rominndeling, fasader og bruk av arealene.
I første etasje er det etablert et vindfang mot vest som ikke fremkommer av de godkjente tegningene. Tegningene viser dessuten et annet trappeløp til kjelleren enn dagens løsning. Den eksisterende trappen går først ned til et areal som ikke er måleverdig, før den fortsetter til kjellerstuen, som er måleverdig etter NS 3940.
I kjelleren er det flere avvik fra godkjente tegninger. Tegningene viser en trapp til gang/dagens entré, men denne trappen finnes ikke i dag. Dagens inngangsdør og vinduer mot nord, samt vinduer mot øst ved entréen, er heller ikke inntegnet. Kjellerstuen er innredet med hybelkjøkken. Kjellerdelen mot sør er innredet med rom/garderobe og bad/vaskerom, mens tegningene viser dusj og badstue. Deler av badet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Videre benyttes deler av arealet mot vest som teknisk rom og adkomst til vann- og avløpsrør. Kjellerarealene mot vest er innredet som boder og tekniske rom, men er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde.
I andre etasje fremkommer et rom mot nord, over kjøkkenet i første etasje, ikke av de godkjente tegningene. En bod som er vist ved siden av trappen, er i dag innredet som dusjbad. For øvrig samsvarer gang, WC, soverom og bad i hovedsak med dagens løsning.
Loftet fremkommer ikke på kommunens godkjente tegninger, men var på befaringstidspunktet innredet med to separate rom som benyttes som soverom. Deler av loftet er måleverdig og er medtatt i BRA-i. At arealet er måleverdig, innebærer imidlertid ikke nødvendigvis at det er godkjent for varig opphold eller bruk som soverom.
Det er også flere avvik mellom fasadetegningene fra 1987 og dagens fasader. Inngang med tilhørende vinduer til kjelleretasjen mot nord er ikke vist på tegningene. Mot vest er det etablert et isolert vindfang som inngår i boligens BRA-i, mens tegningene kun viser tak over inngangsdøren. Det er også avvik ved dør- og vindusløsningen ved entréen mot nord.
Trapp fra terrassedelen mot øst og ned mot sør, terrasse eller platting mot sør med tilhørende trapper, samt takvindu mot vest på loftet, fremkommer ikke av de originale fasadetegningene. Mot øst er det dessuten avvik mellom tegnet og eksisterende vindusløsning.
Kjøper må være oppmerksom på at dagens bruk og utforming ikke nødvendigvis er fullt ut godkjent av kommunen. At et areal er måleverdig etter NS 3940, betyr ikke at det automatisk er godkjent som oppholdsrom, soverom, bad eller annen spesifikk bruk.
Det kan derfor være nødvendig å undersøke om de aktuelle endringene, bruksendringene og fasadeendringene er søknadspliktige eller mangler kommunal godkjenning. Eventuelle krav om søknad, dokumentasjon, utbedring eller tilbakeføring vil kunne medføre kostnader og praktiske begrensninger for kjøper. Kjøper overtar risikoen for dette etter overtakelsen, med mindre annet følger av avtalen.

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for uthuset. Det kan derfor ikke legges til grunn at uthuset er godkjent av kommunen, eller at dagens størrelse, utforming og bruk er i samsvar med offentligrettslige krav. Kjøper overtar risikoen for at kommunen kan kreve dokumentasjon, søknad, endringer eller eventuell tilbakeføring. Dette kan medføre kostnader og begrensninger knyttet til videre bruk, vedlikehold, ombygging eller eventuell innredning av uthuset. Kjøper bør selv undersøke forholdet med kommunen før bud inngis.
Det samme gjelder plattinger og terrasser på terreng, hvor det ikke foreligger dokumentasjon i form av godkjente tegninger eller byggesøknader. Terrasser og plattinger på terreng utgjør cirka 59 m². Dette kan medføre at eiendommens totale bebygde areal (BYA) overstiger tillatt utnyttelsesgrad.
Det anbefales derfor at forholdet avklares med kommunen, herunder om plattingene og terrassene er omsøkt og godkjent slik de fremstår i dag. Eventuelle krav om søknad, endring eller tilbakeføring kan medføre kostnader og begrensninger for eier.

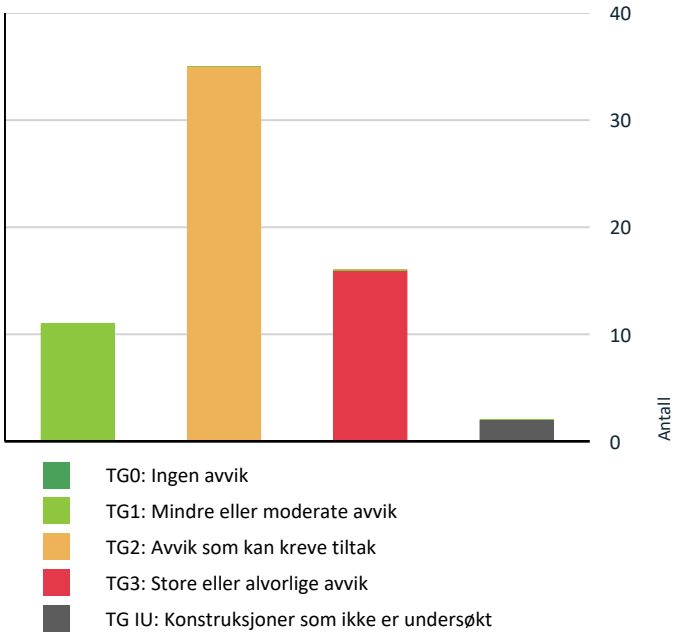
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger av garasjen fra 1987, men disse samsvarer ikke med dagens utførelse. Garasjen har i dag loft med vinduer i begge gavlender, dør mot øst og en lengde på over 7 meter. Det er også avvik i byggets lengderetning, hvor østsiden er kortere enn vestsiden.
Dagens løsning avviker fra kommunens godkjente tegninger. Det foreligger derfor en risiko for at kommunen krever at garasjen tilbakeføres til godkjent utførelse, eller at endringene må omsøkes og godkjennes. Dette kan medføre kostnader og begrensninger i bruken av garasjen. Forholdet bør avklares med kommunen før kjøp.

Sammendrag av boligens tilstand

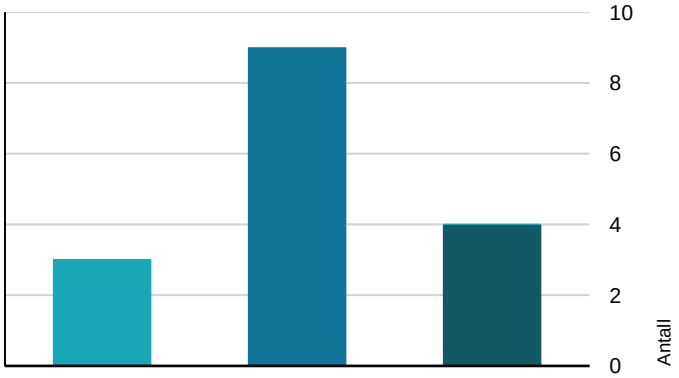
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bod (brukt som dusjbad) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bod (brukt som dusjbad) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom 2 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bod (brukt som dusjbad) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bod (brukt som dusjbad) > Overflater, vegger og himling Gå til side

Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom 2 > Overflater gulv Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det er observert for lang avstand mellom stigetrinn. Gå til side

Avvik: Vindu som skal tilfredsstille rømningsvei i rom / garderobe kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning da det ikke kan åpnes fullstendig. Manglende rømningsvei fra vindu på loft mot syd (rommet er brukt som soverom på befaringsdagen)

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er observert åpninger i spiler og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 0,85 meter, dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 meter ved høyder over terreng opp til 10 meter.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er observert åpninger i spiler og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk for deler av terrassene mot syd, deler av terrassen er på et nivå høyere enn 0,5 meter over terreng.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Dette punktet gjelder flere trapper på eiendommen som mangler rekkverk og håndløpere.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik: Boligen ligger innenfor et område med støynivå mellom 60-65 dB iht. støykartlegging veg.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Det er observert løse ledninger i kjelleretasje fra byggeår som bør kontrolleres og eventuelt demonteres av fagperson.
- Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra rom på loft (innredet som soverom) eller fra rom / garderobe i kjeller, da vinduet stopper i utvendige stolpe til trappen. Selv om rommene ikke er godkjent for varig opphold er det nevnt, da rommene er innredet som soverom på befaringsdagen.
- Avvik: Rekkverk for støttemur og andre høyder på eiendommen over 0,5 meter fra terreng tilfredsstiller ikke dagens krav eller er ikke tilstede. Det bør vurderes sikring av høyder over 0,5 meter over terreng der dette er nødvendig. Eiendommen ligger i et skrånende terreng med en stor støttemur i hagen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1927

Kommentar
Opplysning om byggeår fra kommunen: Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1927.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men deler av bygget har behov for utskiftninger og ytterligere vedlikehold - se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Standarden bruker 30 år som generell aldersterskel for taktekking. Hjemmelshaver opplyser om: ¨2016: Ny taktekking med underpapp, sløyfer, lekter og Zanda protector rød¨

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte områder på taket med mose.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Mose på taket kan holde på fuktighet, noe som over tid kan øke risikoen for fuktbelastning, nedbrytning av taktekkingens overflate eller vekst av lav og alger.

Konsekvens:
Dette kan redusere levetiden til taktekkingen og gi økte vedlikeholdsbehov, samt i noen tilfeller føre til behov for lokal utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak:
Mose bør fjernes fra taket som del av jevnlig vedlikehold for å redusere fuktbelastning og forlenge taktekkingsmaterialets levetid.



Mose på takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Skorsteinene, beslag og tekking er kun visuelt kontrollert for de synlige delene fra bakkeplan. En kontroll av takkonstruksjoner og tekking anbefales utført minst to ganger i året for å vurdere tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger. Beslag rundt skorstein er ikke byttet i 2016 og er av eldre dato, nærmere undersøkelse anbefales da denne kun er visuelt kontrollert fra takvindu på loft.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det er observert for lang avstand mellom stigetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Eldre beslagløsning rundt skorsteinen at beslagene mister sin tetthetsfunksjon, noe som øker risikoen for vanninntrenging ved gjennomføringen.

Konsekvens:
Dette kan gi fuktskader i tilstøtende takkonstruksjon og behov for utbedring hvis vanninntrenging oppstår.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av beslag rundt skorsteinen, og eventuell utbedring eller utskifting hvis svekkelser eller lekkasjepunkter avdekkes.

Tilstandsrapport

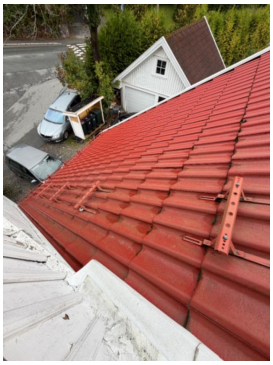
• Risiko:
Utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur øker risikoen for fuktbelastning på grunnmuren og nærliggende konstruksjoner ved langvarig nedbør.

Konsekvens:
Dette kan føre til fuktskader, økt slitasje og behov for utbedring av grunnmur eller tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann bort fra grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.



For lang avstand mellom stigetrinn.



Eldre beslag rundt skorsteinen.



Ikke tilfredsstillende bortledning av vann

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Innredet loft fra ukjent år. Loftet er fremkommer ikke på kommunale tegninger.
Det er observert ventiler i øverste del av hver gavl utvendig, men ingen inspeksjon til kaldtloft over selve loftet eller inn til kneloft. Det registreres en luke mot kneloft, men denne er stengt / spikret igjen med panelbord på befaringsdagen. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser for å kontrollere loftets lufting og isolering.

Rundt gjennomføringer ved hanebjelkene observeres det tegn på dampsperre. Oppbygningen av takkonstruksjonen er ikke dokumentert og ukjent for undertegnede. Det observeres områder hvor dampsperren skulle vært klemt eller teipet. Grunnet manglende dokumentasjon på oppbygningen bør forholdet holdes under observasjon over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling direkte i overflatene registreres det ingen unormale verdier, men skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Det observeres områder hvor dampsperren skulle vært klemt eller teipet. Grunnet manglende dokumentasjon på oppbygningen bør forholdet holdes under observasjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Fuktskjolder kan indikere tidligere fuktbelastning, og det er risiko for at skjulte fuktskader eller materialnedbrytning kan utvikle seg over tid hvis forholdene vedvarer. Manglende klemming eller teiping av dampsperren kan føre til økt damptransport og fuktansamling i konstruksjonen.

Konsekvens:
Dette kan medføre redusert levetid for takkonstruksjonen, potensielle følgeskader på tilstøtende bygningsdeler og behov for utbedring dersom skjulte skader utvikler seg eller avdekkes senere.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll, og det anbefales å utbedre dampsperre hvor mulig. Ved tegn til økt fukt eller skade bør nærmere undersøkelser utføres av fagkyndig.



Fuktmåling ved fuktflekker rundt bjelke.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon / laftede vegger med utvendig liggende og stående kledning.
Det ble ikke observert noen deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser om: ¨2024-2026: Rehabilitert vegger / fjernet gammel panel og vindtett:
-Vegg mot vest; isolasjon 7 cm og 19 mm vindtett trefiberplate. Utlekting for lufting med 22 m.m. lekt og ny panel.
-Vegg mot sør; isolasjon 5 cm og Tyvek vindtett. Utlekting for lufting med 22 m.m. lekt og ny panel.
-Vegg mot sør; isolasjon 5 cm og Tyvek vindtett. Utlekting for lufting med 22 m.m. lekt og ny panel.

Gavlvegg mot nord og vegg for en del av kjøkken / tilbygg er ikke etterisolert eller modernisert og bør påregnes å utbedre / vedlikeholde ytterligere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen. Det er observert et område under sikringsskap fra innside yttervegg på loft med synlig fuktskade. Det ble målt opp mot 13 vekt % fukt i materialet på befaringsdagen. Materialet / baksiden av kledningen har vært utsatt for fukt over tid. Området er ikke isolert og mangler dampsperre / vindsperre. Nærmere undersøkelser anbefales. Dette gjelder veggen mot nord som ikke er opplyst som utbedret. Utvendig kledning for ytterveggen mot nord bærer preg av manglende vedlikehold og slitasje.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur for kledning på gavlvegger. Gavlvegg mot syd er opplyst om modernisert mellom 2024 - 2026. Eier opplyser om: ¨Vegg mot sør; isolasjon 5 cm og Tyvek vindtett. Utlekting for lufting med 22 m.m. lekt og ny panel.¨
Ved visuell besiktigelse fra underside kledning kan det ikke verifiseres lufting eller musebånd. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Påvist fukt- og råteskader i yttervegg kan føre til videre skadeutvikling i kledning og vegg, med risiko for at fukt trenger inn og skader bakenforliggende konstruksjon, inkludert isolasjon og bindingsverk.

Konsekvens:
Dette kan medføre økt skadeomfang, redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner eller utskifting av både kledning og deler av veggkonstruksjonen .

Anbefalt tiltak:
Omfanget av fuktskadene bør kartlegges nærmere, og skadet kledning og eventuelt skadde deler av veggkonstruksjonen bør utbedres så snart som mulig.

• Risiko:
Mangelfull eller ikke-verifiserbar lufting i nedre kant av kledning kan gi økt risiko for opphopning av fukt, redusert uttørking og utvikling av fuktskader i treverket over tid.

Konsekvens:
Dette kan føre til økt slitasje, misfarging eller skade på kledningen, samt redusert levetid for gavlveggen og potensielt behov for utbedringer.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å undersøke og eventuelt etablere tilfredsstillende lufting og musebånd i nedre kant av kledning for å sikre god uttørking og redusere fuktrisiko.

Kostnadsestimat er ikke satt for en full utskiftning av gavlveggen, men for lokale utbedringer der dette er nødvendig for ytterveggen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Underside gavl mot syd. (ingen synlig lufting)


Musesperre for en del av kledning. Vindsperre ikke avsluttet / ferdigstilt.


Utvendig kledning mot gavlvegg mot nord.

Tilstandsrapport



Skade / fukt på bakside kledning loft (under sikringsskap)
Ingen isolasjon i veggen på befaringsdagen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Takvindu på loft av nyere dato.
Malte trevinduer i 1.etg., 2.etg. og på loft med 3-lags glass merket med prod. år 2023/24/25/26.
Malte trevinduer på loft og i 1.etg. med 2-lags glass merket med prod. år 1986/88.
Malte trevinduer i kjeller med 2-lags glass merket med prod. år 1991 og 2022.
Vindu på soverom i 2.etg. med enkel koblet glass.

Enkelte vinduer i hver etasje ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved åpning og lukking under befaringen. Det ble kun gjennomført stikkprøvekontroll, og alle vinduer er derfor ikke kontrollert med hensyn til funksjon. Det kan dermed ikke utelukkes at enkelte vinduer ikke fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer for vinduer mot kjeller. Det er observert manglende tetting mellom mur og karm, samt manglende beslag mot muren.

• Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer fra før 1992 har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Avvik: Vindu som skal tilfredsstille rømningsvei i rom / garderobe kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning da det ikke kan åpnes fullstendig. Manglende rømningsvei fra vindu på loft mot syd (rommet er brukt som soverom på befaringsdagen)

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Manglende tetting mellom mur og karm samt fravær av beslag kan føre til økt fuktinntrenging og videre skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner over tid, samt redusert energieffektivitet gjennom lekkasjer.

Konsekvens:
Dette kan gi fuktskader på vegg- og karmmaterialer, redusert levetid på vinduskonstruksjonen og økte vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å ettergå tetting mellom mur og karm, samt etablere egnede beslag for å sikre mot vanninntrenging og forbedre varmetetthet innen rimelig tid.

• Risiko:
Slitte karmer og sprekker i trevirket kan føre til økt fuktinntrenging og videre nedbrytning av vinduskonstruksjonene over tid, samt svekket tetthet mot vær og vind.

Konsekvens:
Dette kan gi økt behov for vedlikehold, dårligere isolasjonsevne og i verste fall skade på omkringliggende veggkonstruksjoner dersom fukt slipper inn.

Anbefalt tiltak:
Karmene bør kontrolleres nærmere og relevante utbedringstiltak, som overflatebehandling, utbedring av sprekker eller lokal utskifting, vurderes innen rimelig tid.

• Risiko:
Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering og redusert varmeisolasjon, noe som over tid kan gi kondensproblemer og økt energiforbruk.

Konsekvens:
Forholdet innebærer at vinduene kan få nedsatt funksjon og levetid, og det kan oppstå behov for utskifting eller reparasjon på kortere sikt enn nyere vinduer.

Anbefalt tiltak:
Følg med på vinduenes tilstand og vurder utskifting dersom det oppstår punktering, trekk, kondens eller synlig funksjonssvikt innen rimelig tid.

• Risiko:
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan gi redusert evakueringsmulighet ved brann eller andre nødssituasjoner.

Konsekvens:
Forholdet innebærer en sikkerhetsmessig svakhet som kan begrense lovlig bruk og krever utbedring etter relevante krav.

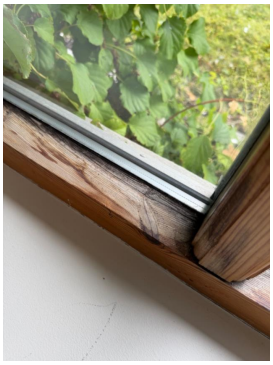
Anbefalt tiltak:
Rømningsveien bør gjennomgås av fagperson, og nødvendige utbedringer for å sikre evakueringsmulighet bør gjennomføres.

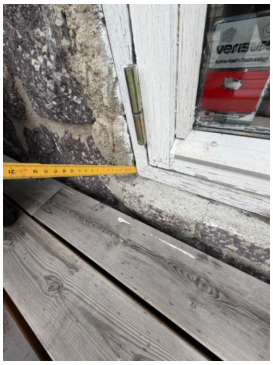


Skade i vindu soverom 2.etg.

Tilstandsrapport


Skade i vindu soverom 2.etg.


Slitte karmer i vinduer kjeller.


Dårlige detaljer rundt utvendig tetting.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

2stk inngangsdører i 1.etg. med glassfelt med ukjent prod. år.
Inngangsdør til kjeller fra 1991.
Balkongdør i 1.etg. med 2-lags glass merket med prod. år 2013.
Balkongdør i 2.etg. med 3-lags glass merket med prod. år 2003.

Dørene i hver etasje ble visuelt undersøkt, og enkelte dører ble funksjonstestet under befaringen. Det ble kun utført stikkprøvekontroll, og alle dørene er derfor ikke kontrollert med hensyn til funksjon. Det kan dermed ikke utelukkes at enkelte dører har funksjonssvikt eller ikke fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler beslag ved utvendig terskel for flere av ytterdørene.

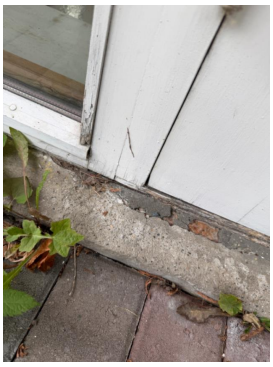
Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Manglende beslag ved utvendig terskel gir økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning i karm og terskel over tid.

Konsekvens:
Dette kan føre til fuktskader i dørkonstruksjonen og gi redusert levetid og funksjon på ytterdørene.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å montere beslag ved utvendige terskler for å sikre tilstrekkelig tetting og beskytte døren mot fukt.


Manglende beslag mot utvendig terskel dør 1.etg.


Manglende beslag mot utvendig terskel dør kjeller.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet balkong mot øst i tre med utgang fra garderobe / soverom i 2.etg. på ca 9 kvm.
Understøttet terrasse mot øst i trekonstruksjoner med utgang fra stue i 1.etg. på ca 24 kvm.
Platting og terrasse mot syd i trekonstruksjoner på totalt ca 59 kvm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Det registreres noe svikt i enkelte deler av terrassen (1.etg.) mot øst. Terrassen krager ut mer enn 30cm fra underliggende opplegg og bærende vegg med bue i stein / mur er sprukket opp under terrassen.

• Det er observert en del slitasje grunnet alder for flere terrassebord. Utskiftninger bør påregnes på sikt.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er observert åpninger i spiler og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 0,85 meter, dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 meter ved høyder over terreng opp til 10 meter.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Nedbøyning og tegn på svak konstruksjon i terrassepartiet ytterligere svikt og økt belastning på underliggende bærende deler, med risiko for forverring av konstruksjonens stabilitet og eventuelle følgeskader.

Konsekvens:
Dette kan medføre redusert bæreevne og levetid for terrassen, samt økte behov for vedlikehold eller utbedring av både terrasse og underliggende stein- og murbue.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare skadeomfanget og vurdere behovet for forsterkning eller utbedring av konstruksjonen innen rimelig tid.

• Risiko:
Videre slitasje på terrassebord kan øke risikoen for fuktinntrenging og skadeutvikling dersom overflate og tetthet ikke vedlikeholdes.

Konsekvens:
Dette kan gi kortere levetid for terrassebordene og føre til behov for mer omfattende utbedringer eller utskifting .

Anbefalt tiltak:
Terrassebordene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og utskifting av slitte eller skadede bord anbefales utført etter behov innen rimelig tid.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.


Slitte terrassebord.


Sprekker i fundament under terrasse.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasser og plattinger på terreng på eiendommen mot syd.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er observert åpninger i spiler og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk for deler av terrassene mot syd, deler av terrassen er på et nivå høyere enn 0,5 meter over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendige trapper i trevirke, stein og betong fra ukjent år.

Trapper og enkelte nivåforskjeller på eiendommen mangler rekkverk og/eller håndløpere. Eiendommen ligger i skrånende terreng og har flere nivåer og høydeforskjeller, hvor sikringen enkelte steder ikke er tilstrekkelig. Det anbefales en faglig gjennomgang av sikringstiltak ved trapper og nivåforskjeller med fallhøyde over 0,5 meter, slik at hensynet til sikkerhet og HMS ivaretas.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Dette punktet gjelder flere trapper på eiendommen som mangler rekkverk og håndløpere.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport

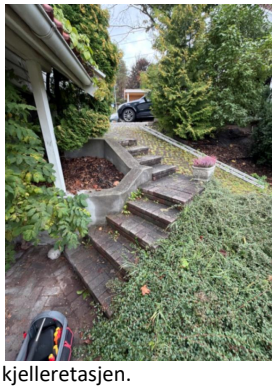
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.



Trapp fra garasje mot kjelleretasjen.



Trapp ved støttemur i hage.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv av parkett, laminat, furugulv, flis og støpe gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger ved flisegulv i entré 1.etg. Det er observert hulrom for flisegulv i kjelleretasjen.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvene i alle etasjer. Bygningen er oppført i 1927 og er oppgradert i flere omganger frem til i dag. I eldre bygninger må det forventes noe mer lyd fra konstruksjonene, og knirkelyder i gulv kan forekomme som følge av alder, bevegelser og variasjoner i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Områder med bom flis og riss eller sprekker i fuger kan føre til at fukt trenger ned til underlaget, noe som over tid kan medføre skadeutvikling i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens:
Dette kan føre til redusert funksjon og levetid for gulvet samt økt risiko for fuktskader eller løsnet flis som kan kreve utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak:
Områdene bør kontrolleres nærmere, og utbedring eller utskifting av løse fliser og fuger vurderes for å hindre videre skadeutvikling.

• Risiko:
Knirk i gulv kan vedvare eller forsterkes over tid, særlig i eldre bygninger hvor konstruksjonen har beveget seg og materialene har naturlig aldring.

Konsekvens:
Forholdet kan føre til økt støy og redusert komfort ved bruk av rommene, men påvirker normalt ikke gulvets funksjon eller sikkerhet.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å vurdere lokale tiltak eller oppstramming/vedlikehold av gulvkonstruksjonen dersom knirk oppleves sjenerende.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater av malt panel, tømmervegger, tapet, flis og synlige pussede overflater i mur.

Det er registrert mindre riss, sprekker og blæredannelser i enkelte overflater. Dette vurderes som normalt og påregnelig sett i lys av bygningens alder, oppgraderinger over tid og naturlige bevegelser i konstruksjonene. Enkelte overflater er fra byggeåret og fremstår med en tilstand som må forventes ut fra alder og bruk.
Det ble ikke avdekket tegn til støvkondens eller heksesot på befaringsdagen. Slike forhold kan imidlertid ikke utelukkes i en eldre bygning der innvendige overflater er malt flere ganger over tid.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av trevirke fra byggeår.
Det registreres synlige og målbare skjevheter i etasjeskillet. I 2.etg. er det målt 28mm totalt avvik for soverom mot syd. For soverom mot øst er det observert 60mm totalt og 25mm lokalt med stikkprøvemålinger. For soverom mot nord er det totale avviket målt til 20mm.
I 1.etg. på kjøkken er det målt totalt 16mm avvik. I deler av stuen er det målt totalt 13mm i samme området so etasjen over hvor det ble målt 60mm. Om gulvet i 1.etg. er rettet opp en gang i tiden er undertegnede ikke kjent med.
På loftet er det ved stikkprøver målt opp til 13mm totalt.
I kjeller er det målt 25mm lokalt ved vindu entré, gulvet buler opp på midten ved visuell besiktigelse.

Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig. Det er altså gjort representative stikkprøver, ikke full finmåling av alle flater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert betydelige nedbøyninger og skjevheter som kan indikere svikt eller deformasjoner i konstruksjonen. Det er observert nedbøyning i bjelkelaget under vaskerommet, samt skjevheter i gulvet på soverom i 2. etasje. Skjevhetene er målt til ca. 60 mm over rommets lengde og ca. 25 mm lokalt over en målelengde på 2 meter.
Bjelkelaget er utført som stubbeloftskonstruksjon fra byggeåret, og må derfor vurderes ut fra datidens byggeskikk og krav til stivhet, som avviker fra kravene til nyere konstruksjoner. Årsaken til de registrerte nedbøyningene og skjevhetene er ikke kjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Betydelige nedbøyninger og skjevheter i etasjeskillet, målt til ca. 60 mm over rommets lengde og ca. 25 mm over 2 meter, kan indikere utviklende svikt eller deformasjoner i stubbeloftskonstruksjonen. Dersom forholdet ikke følges opp, er det økt risiko for videre nedbøyning, redusert stivhet og potensielt svekket konstruktiv sikkerhet.

Konsekvens:
Konstruksjonen kan ha redusert funksjon og brukskomfort, med mulighet for ytterligere deformasjoner, skadeutvikling eller nedsatt bæreevne. Dette kan medføre behov for større utbedring, og bygningens sikkerhet og verdi kan bli påvirket.

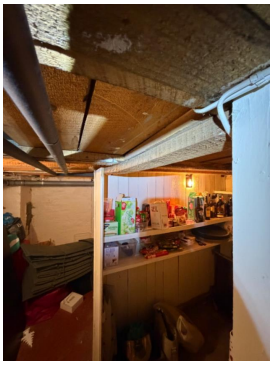
Anbefalt tiltak:
Det anbefales at bjelkelaget undersøkes nærmere av fagkyndig for å kartlegge årsak, omfang og nødvendige tiltak. Utbedring og eventuelt forsterkning må påregnes etter nærmere vurdering.

Kostnadsestimatet er ikke satt for en total utskiftning, men for lokale utbedringer der det er påvist store skjevheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Måling av overflate gulv kjeller entré.



Svikt i bjelkelag under vaskerom.

Radon

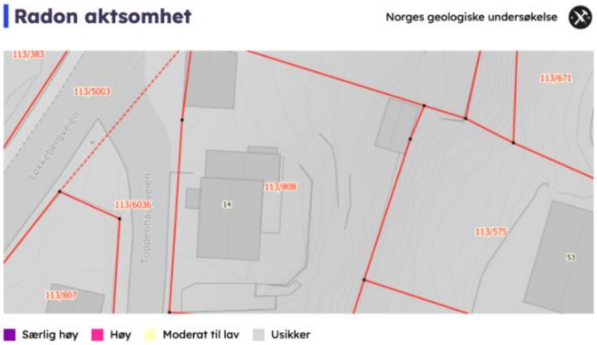
Beskrivelse

Boligen ligger innenfor et område aktsomhetsgrad: usikker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Utklipp fra NGU.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

3stk fungerende ildsteder i boligen i følge eier, i hall 2.etg. og to stuer 1.etg.
Merk: Åpne ildsteder i TV-stue 1.etg. og kjellerstue er ikke i bruk og bør ikke benyttes i følge eier.

Eier opplyser om at skorsteinen er fornyet med stålrør i nyere tid.
Dokumentasjon på utførelse mangler.
Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er ikke fremlagt.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:
• Det er observert sprekkdannelser i skorsteinen enkelte steder som kan kreve utbedring.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Risiko:
Sprekkdannelser i skorsteinen kan medføre at konstruksjonen blir utsatt for ytterligere skadeutvikling, samt mulig lukt- eller lekkasje av røykgass dersom stålrøret ikke er tett eller fungerer som forutsatt.

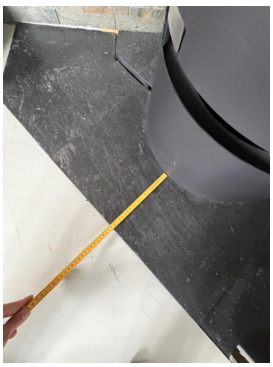
Konsekvens:
Dette kan redusere skorsteinens levetid og i verste fall føre til røyklekkasje eller dårlig trekk, noe som kan påvirke sikker og effektiv bruk av ildstedet.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales at sprekkene følges opp og vurderes nærmere av fagperson for å vurdere behov for utbedring, selv om stålrør er montert.

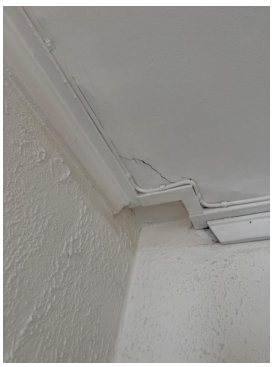
• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.



Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten 2.etg.



Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten 1.etg.



Sprekk i tak mot skorstein 2.etg. garderobe.



Sprekker rundt skorstein i kjeller.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med fliser på gulv i måleverdige rom og synlig støpt overflate i boder (ikke måleverdige rom).

Det ble ikke utført hulltakning i yttervegger mot terreng, da veggene er bygget opp med mur og overflatene er av synlig murpuss. Det er utført fuktmålinger i synlige trevirke for bjelkelag mot grunnmur og bunnsvillen mot yttervegg. Det er også utført overflate fuktsøk direkte på mur innside.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er ikke er praktisk mulig når ytterveggene er av pusset mur.

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er registrert fukt i treverk for innervegger i bodene i rom under terreng, samt synlig fukt i overflaten på murpuss. Ved overflatesøk med fuktmåler på murveggene mot terreng registreres det forhøyede verdier, som kan være et tegn på svikt i drenering eller kapillært oppsuging fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Risiko:
Påvist fukt i grunnmursvegger og tilstøtende trekonstruksjoner kan føre til videre fuktbelastning, nedbrytning av materialer og økt fare for mugg- eller råteutvikling i innervegger over tid. Skadene kan forverres om drenering eller fuktsikring ikke utbedres.

Konsekvens:
Dette kan medføre økt skadeomfang på konstruksjoner under terreng, redusert levetid på både murverk og treverk, og kan resultere i dårlig inneklima og fremtidige utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å kartlegge årsak og skadeomfang, og nødvendige tiltak som nye fuktsikringstiltak og eventuelle reparasjoner bør planlegges og prioriteres innen rimelig tid.

Kostnadsestimat er satt for innvendige konstruksjoner og utbedringer av rom under terreng. For kostnader med en eventuell redrenering se drenering lenger ned i rapporten.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Overflate fuktsøk med forhøyede verdier på mur mot terreng.



Fuktmåling med elektroder direkte i trevirke med en vekt % på 26,7.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom 1.etg og loft.
Tretrapp med belegg fra 1.etg. og ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Under befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktive skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike (som ekskrementer, gnagemerker eller døde insekter).

Vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige overflater på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at store deler av boligen var møblert og dekket av inventar, noe som begrenser muligheten for inspeksjon i alle kroker og bak faste installasjoner. Skadedyr kan være nattaktive eller skjult i hulrom og konstruksjoner, og det kan derfor ikke gis en fullstendig garanti mot at slike finnes i boligen, selv om ingen tegn ble avdekket under befaringen.

Det er ikke opplyst fra eier at det er/har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Deler av underside yttervegg mot mur kan være inntrekksvei for gnagere. For gavlvegg mot nord registreres det kledning som ikke er tilstrekkelig festet med områder hvor gnagere kan komme til.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Støyforhold
Støykartlegging veg etter T-1442:
Boligen ligger innenfor et område med støynivå mellom 60-65 dB iht. støykartlegging veg.

Støynivået er hentet fra et eldre beregnet støykart og er ikke basert på måling i boligen. Opplysningen kan derfor ikke brukes som et eksakt uttrykk for faktisk støynivå innendørs eller på balkongen. Kjøper bør selv vurdere støyforholdene ved ulike tidspunkt på dagen og kvelden.

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

Merk at boliger bygget før 1997 har merkbart dårligere lydisolering mot utvendig støy enn nyere boliger.

Vurdering av avvik:

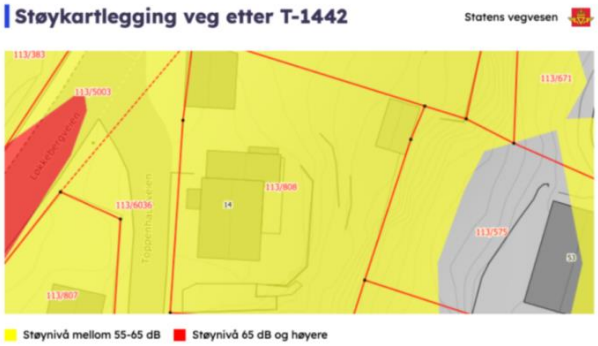
• Avvik: Boligen ligger innenfor et område med støynivå mellom 60-65 dB iht. støykartlegging veg.

Konsekvens/tiltak

• Økt støybelastning kan påvirke bokomfort, søvn og innemiljø. Redusert komfort og mulig behov for støyreduserende tiltak.

Anbefalt tiltak
Det anbefales videre undersøkelse og faglig vurdering (evt. støymåling) for avklaring av omfang og behov for tiltak, utført av fagperson.

Tilstandsrapport



VÅTROM

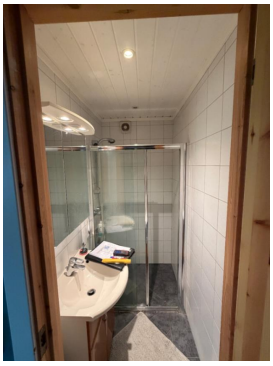
ETASJE 2 > BOD (BRUKT SOM DUSJBAD)

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2005 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere beskrivelser om eiendommen på finn.no.



Dusjbad 2.etg.

ETASJE 2 > BOD (BRUKT SOM DUSJBAD)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran ved utførelse i 2005 gjør det umulig å verifisere at våtrommet er bygget i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Risiko: Manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt innebærer usikkerhet om våtrommets evne til å motstå fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens: Det kan ikke utelukkes skjult fuktinntrengning eller skadeutvikling i konstruksjonen, noe som kan medføre kostnader til nærmere undersøkelser eller utbedringer dersom mangler oppdages.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe eller etterprøve dokumentasjon på utført vanntett sjikt, eller vurdere nærmere kontroll om dette ikke lar seg dokumentere innen rimelig tid.

ETASJE 2 > BOD (BRUKT SOM DUSJBAD)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger og malt panel i himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask og dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan medføre at dørblad eller karm trekker fukt og sveller, noe som kan forverres ved regelmessig vannsprut eller høy luftfuktighet over tid.

Konsekvens:
Dette kan føre til misfarging, deformasjon eller redusert funksjon på døren, og i noen tilfeller behov for utskifting ved varig skade.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for beskyttelse eller utskifting av dør og karm med fuktbestandige materialer egnet for våtsoner.

ETASJE 2 > BOD (BRUKT SOM DUSJBAD)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Det er målt 9 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fallforhold i dusj er vurdert som ikke tilfredsstillende, da det er målt under 1:50 på fallforhold mot sluk med ca 3mm motfall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk, da dusjveggen er silikoner mot gulv og ikke har spalte for avrenning til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Risiko:
Manglende eller feil fall mot sluk kan føre til at bruksvann samler seg på gulvet og ikke avledes effektivt, noe som øker risikoen for fuktskader i gulvkonstruksjonen og tilgrensende områder over tid.

Konsekvens:
Dette kan medføre fuktskader, oppfukting av gulv med påfølgende skadeutvikling, redusert brukbarhet av våtrommet og behov for utbedring av tettesjikt og fallforhold.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering av gulvet og gjennomføre nødvendige utbedringer av fallforhold og tettesjikt slik at vann ledes korrekt til sluk innen rimelig tid.

• Risiko:
Manglende avrenningsspalte ved dusjvegg øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til at vann blir stående på gulvet og fuktbelastningen øker over tid.

Konsekvens:
Dette kan gi økt fare for fuktskader i fuger og overgang mellom gulv og membran, og redusere våtrommets levetid og øke behovet for utbedring.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør følges opp med vurdering av om dusjveggs forsegling kan justeres slik at avrenning til sluk sikres, eller eventuelt etablere spalte for vannavrenning.

• Risiko:
Riss og sprekker i fuger, samt bom under fliser, kan gi mulighet for fuktinntrengning til underliggende sjikt dersom membran ikke er helt tett. Over tid kan dette føre til ytterligere løsning av fliser og forverret skadeomfang.

Konsekvens:
Fukt kan trekke bak fliser og føre til skade på gulv- eller veggkonstruksjonen, noe som kan redusere brukskvalitet og medføre behov for mer omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:
Lokale riss, sprekker og bom i fliser bør utbedres for å begrense fuktinntrenging og hindre videre skadeutvikling. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

• Risiko:
Riss og sprekker i flisfugene i våtsonen kan gi økt risiko for fuktinntrengning til de bakenforliggende konstruksjonene dersom skadene forverrer seg eller membranen har svakheter.

Konsekvens:
Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen bak flisene og økte behov for utbedring av overflaten. Risikoen for skadeutvikling er forhøyet ved dusjing eller vannsøl i området.

Anbefalt tiltak:
Fugene bør repareres eller fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning. Videre utvikling bør følges opp, og membranens tilstand bør vurderes om utbedring utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall ved sluk og manglende flisfuger i samme området.

ETASJE 2 > BOD (BRUKT SOM DUSJBAD)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, ingen synlig mansjett i klemring. Ukjent oppbygning av sluk og tettesjikt - ingen dokumentasjon foreligger. Det er observert en forhøyningsring med smøremembran ned mot sluk. Klemring er ikke synlig.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 9mm. Målingen gjelder ferdig overflate. Det er ikke dokumentert at membranen og membranoppbretten ved terskel har tilsvarende høyde.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer på vegg ved servant.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Utettheter rundt rørgjennomføringer kan føre til at vann trenger inn bak overflatene, noe som kan gi økt risiko for fuktbelastning, skade på membran og underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens:
Dette kan medføre fuktskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner, redusert levetid for våtrommet og behov for omfattende reparasjoner eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales at utettheter tettes rundt rørgjennomføringene og at området undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare skadeomfang og behov for utbedring innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

• Risiko:
Alderen på membranen og manglende dokumentasjon gjør at usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon ikke kan utelukkes, noe som over tid kan gi økt risiko for nedsatt fuktsikkerhet i veggkonstruksjonen.

Konsekvens:
Dette kan ved svikt føre til skjult fuktinntrenging, som igjen gir risiko for bygningsskader eller behov for utbedring av våtrommet dersom lekkasje oppstår.

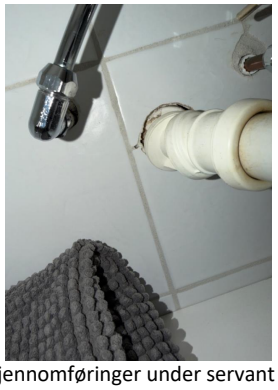
Anbefalt tiltak:
Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette er mulig. Bygningsdelen bør kontrolleres nærmere og lokal utbedring vurderes etter omfang. Planlagt utskifting kan bli aktuell dersom forholdet utvikler seg.

• Risiko:
Eldre smøremembran uten dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt tetthet og beskyttelse mot fuktinntrenging. Over tid kan aldring og slitasje svekke membranens evne til å hindre lekkasjer.

Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes at membranen mister funksjonen sin, noe som kan føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner med påfølgende behov for kostbar utbedring.

Anbefalt tiltak:
Videre bruk og vedlikehold bør gjøres med varsomhet, og tilstanden bør kontrolleres jevnlig. Oppgradering eller utskifting av tettesjiktet bør vurderes ved symptomer på svikt eller ved planlagt oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utettheter rundt rørgjennomføringer under servant - våtsone.



Sluk i dusj.

ETASJE 2 > BOD (BRUKT SOM DUSJBAD)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri. Speilskap med belysning over servant.
Dusjnisje med skyvedør og dusjarmatur med hånddusj.

ETASJE 2 > BOD (BRUKT SOM DUSJBAD)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dørblad.

Lys og avtrekk på samme bryter. Avtrekk går hele tiden mens lyset er på.

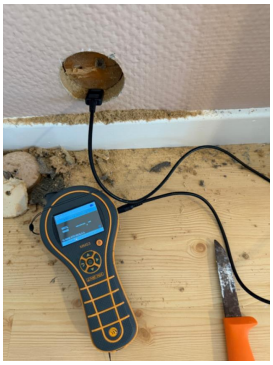
ETASJE 2 > BOD (BRUKT SOM DUSJBAD)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltakning i vegg tilstøtende mot våtsonen.
Etter boring gjennom 2-lag stoppet det opp grunnet spiker og tykkelse på materialet.
I en enebolig fra 1927 vil de innvendige veggene være bygget opp på forskjellige måter kontra nyere boliger med stenderverk og gips. Det var derfor ingen mulighet til å bore videre inn i konstruksjonen uten å potensielt påføre mer skade på konstruksjonene. Ved målinger med elektroder direkte i overflaten ved boret hull registreres det ingen unormale verdier.
Fuktsøk på overflater inne i dusjsonen ble utført uten å få unormale verdier.

Skjulte forhold bak konstruksjonen kan ikke utelukkes grunnet alder og tilstand på våtrommet.



Fuktmåling i boret hull.

Tilstandsrapport



Overflatesøk i dusj.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra før år 2000 (ukjent årstall) med moderniseringer av overflater i 2026 i følge eier.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om våtrommet fungerer etter nåværende eiers bruk, har løsningen med membran / tettesjikt rundt sluk passert forventet levetid. Slukløsningen er fra før år 2000 og har ingen synlig klemring med mansjett.

Konsekvens/tiltak

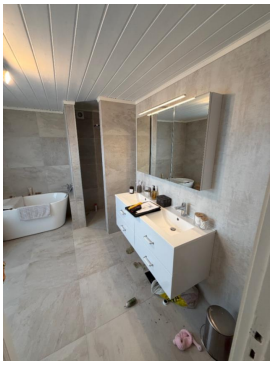
• Risiko:
Eldre membran og manglende klemring med mansjett rundt sluk gir høy risiko for lekkasje og svikt i tettesjikt, noe som kan føre til direkte vanngjennomgang til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dette kan resultere i fuktskader, råte og muggutvikling i tilstøtende eller underliggende bygningsdeler, og medføre behov for omfattende og kostbar utbedring.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å planlegge full oppgradering av våtrommets tettesjikt og slukløsning for å sikre mot lekkasjer og oppfylle dagens våtromsnorm innen rimelig tid.

Kostnadsestimatet er basert på en fullstendig renovering av rommet. Selv om rommet fungerer tilfredsstillende ut fra dagens bruk, tilsier rommets standard og registrerte avvik at det på et senere tidspunkt kan oppstå behov for omfattende utbedringer. Kostnadsestimatet gjelder uavhengig av om øvrige forhold ved våtrommet er vurdert til TG1 eller TG2.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad 2.etg.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran ved utførelse før år 2000 gjør det umulig å verifisere at våtrommet er bygget i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Risiko: Manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt innebærer usikkerhet om våtrommets evne til å motstå fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens: Det kan ikke utelukkes skjult fuktinntrengning eller skadeutvikling i konstruksjonen, noe som kan medføre kostnader til nærmere undersøkelser eller utbedringer dersom mangler oppdages.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe eller etterprøve dokumentasjon på utført vanntett sjikt, eller vurdere nærmere kontroll om dette ikke lar seg dokumentere innen rimelig tid.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på flis på vegger og baderomplater på vegg bak servantinnredning. Malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig, og det registreres ujevnheter i overflate på fliser i dusj.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Risiko:
Ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn i vinduet og veggen rundt, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dette kan resultere i at materialene tar skade, og fuktsymptomer som oppsvelling, misfarging eller råte kan oppstå. Det kan føre til behov for utbedringer og redusert levetid på overflatematerialer og vindu.

Anbefalt tiltak:
Løsningen bør vurderes utbedret slik at fuktbestandige materialer benyttes i våtsonen, eventuelt utføres tiltak for ekstra fuktbeskyttelse rundt vinduet innen rimelig tid.

• Risiko:
Feilmonterte våtromsplater og ujevnheter i flisoverflaten kan øke risikoen for fuktinntrengning i overgangene og gi ytterligere svekkelse av overflate og fuger i dusjsone.

Konsekvens:
Dette kan medføre økt fare for fuktskader i overflaten og eventuelt bakliggende konstruksjon, samt redusert levetid for overflater og behov for fremtidige utbedringer.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å utbedre ujevne fliser og kontrollere fuger og overganger, samt gjennomføre lokal utbedring der det er fare for fuktinntrengning innen rimelig tid.



Ujevnheter i overflate på fliser.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Det er målt 26 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fallforhold i dusj er vurdert som ikke tilfredsstillende, da det er målt under 1:50 på fallforhold. Motfall er ikke observert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Avvikende fallforhold mot sluk kan føre til at vann blir stående på gulvet etter bruk, noe som over tid kan øke fuktbelastningen på overflater, fuger og overgang til membran.

Konsekvens:
Dette kan medføre økt slitasje og risiko for fuktskader i gulvets overflate og i overgangen til tilstøtende konstruksjoner, samt behov for hyppigere vedlikehold eller utbedring.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll, og eventuelle tegn til fuktskader eller lekkasjer bør utbedres. Vurder utbedring av fallforhold dersom det oppstår vedvarende fuktproblemer på gulvet.

• Risiko:
Bom i fliser kan føre til at flisene løsner eller at vann kan trenge inn dersom det også oppstår skader i fuger eller flisdekke. Over tid øker risikoen for skadeutvikling i underliggende konstruksjon hvis vann får tilgang bak flislaget.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre redusert levetid for overflater, økt vedlikeholdsbehov, og i verste fall føre til fukt- eller vannskader i bakenforliggende konstruksjon hvis membranen under flisene ikke er tett.

Anbefalt tiltak:
Bomfliser bør kontrolleres jevnlig, og utbedring eller utskifting bør vurderes dersom det oppstår løse fliser, riss i fuger eller tegn til fukt. Tiltaket bør tilpasses skadeomfang og utføres av fagkyndig ved behov.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, ingen synlig mansjett i klemring. Ukjent oppbygning av sluk og tettesjikt - ingen dokumentasjon foreligger. Det er observert løsliggende belegg mot deler av sluket.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 26mm. Målingen gjelder ferdig overflate. Det er ikke dokumentert at membranen og membranoppbretten ved terskel har tilsvarende høyde. Flisen på gulv ligger dog høyere enn terskel, og membranoppbretten er ikke synlig.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Risiko:
Eldre membran og tettesjikt med usikker fremtidig funksjon øker risikoen for vanngjennomgang og fuktinntrenging til tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Ved membransvikt kan det raskt oppstå omfattende fukt- og vannskader.

Konsekvens:
Dette kan medføre omfattende fuktskader, råte eller soppvekst i gulv, vegger eller omkringliggende bygningsdeler, samt behov for større utbedringer. Kjøper må påregne at badet kan kreve oppgradering eller total rehabilitering på grunn av redusert eller opphørt funksjon i tettesjiktet.

Anbefalt tiltak:
Full oppgradering eller rehabilitering av våtrommets tettesjikt og overflater anbefales. Utbedring bør prosjekteres og utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende våtromsstandard fremover. Begrens fuktbelastning frem til utbedring er gjennomført innen rimelig tid.

Kostnadsanslagene for de enkelte punktene kan helt eller delvis være overlappende. Ved totalrenovering av våtrommet vil enkelte delarbeider inngå i samme prosjekt og skal ikke summeres ukritisk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Sluk ved dusj.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med 2 nedfelte servanter. Dusjhjørne med dusjmgarnityr som hånddusj og takdusj. Badekar.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dørblad.

Merk: luftespalten under dørblad kan dog være noe høyere.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltakning i vegg tilstøtende mot våtsonen fra toalettrom mot våtsonen. Ved hulltakningen ble det boret mot lecamur inne i vegg, og det var derfor ingen mulighet til å kontrollere svill med elektroder. Det er derfor utført målinger av luftfuktighet i boret hull uten å få unormale verdier. Det ble målt for duggpunkt i boret hull med følgende målinger: RH 63,9 %, temperatur 21,0 grader C og duggpunkt 14,0 grader C.

(Forklaring: Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.)

Fuktsøk på overflater inne i dusjsonen ble utført uten å få unormale verdier.

Ved visuell besiktigelse i inspeksjonsluker fra toalettrom mot våtsonen registreres det tegn på muggsporer / svertesopp på platene. Det anbefales å ta prøve å skadet materiale for å avdekke om det må saneres.
Andre skjulte forhold bak konstruksjonen kan ikke utelukkes grunnet alder og tilstand på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er observert tegn på tidligere fuktskade på plater mot våtsonen bak dusj (fra toalettrom) ved inspeksjonsluker. Tegn på muggsporer / svertesopp på platene. Det ble ikke observert fukt for overflaten ved målinger, men det bør undersøkes nærmere for å sanere skadet materiale.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Tydelige tegn på tidligere fuktskade og påviste muggsporer/svertesopp kan medføre videre utvikling av sopp- og muggsvekst dersom fukt- eller ventilasjonsforholdene ikke håndteres.

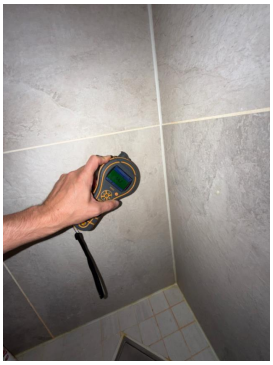
Konsekvens:
Dette kan føre til forringelse av bygningsmaterialet, dårlig innemiljø og potensielle helseplager. Videre skade eller spredning til tilstøtende konstruksjoner er mulig hvis tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalt tiltak:
Skadet og fuktpåvirket materiale bør vurderes nærmere av fagkyndig, og sanering eller utskifting anbefales. Kontroll av årsak til tidligere fukt og nødvendige utbedringer bør gjennomføres innen rimelig tid.

Kostnadsanslagene for de enkelte punktene kan helt eller delvis være overlappende. Ved totalrenovering av våtrommet vil enkelte delarbeider inngå i samme prosjekt og skal ikke summeres ukritisk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktsøk overflater dusj.



Måling av duggpunkt i boret hull.



Tegn på svertesopp på plater mot dusj. (fra toalettrom)

ETASJE 1 > VASKEROM 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra før år 2000 (ukjent årstall) med moderniseringer av overflater etter år 2000.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, da membran og sluk er fra før år 2000.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Eldre membran og manglende klemring med mansjett rundt sluk gir høy risiko for lekkasje og svikt i tettesjikt, noe som kan føre til direkte vanngjennomgang til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dette kan resultere i fuktskader, råte og muggutvikling i tilstøtende eller underliggende bygningsdeler, og medføre behov for omfattende og kostbar utbedring.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å planlegge full oppgradering av våtrommets tettesjikt og slukløsning for å sikre mot lekkasjer og oppfylle dagens våtromsnorm innen rimelig tid.

Kostnadsestimatet er basert på en fullstendig renovering av rommet. Selv om rommet fungerer tilfredsstillende ut fra dagens bruk, tilsier rommets standard og registrerte avvik at det på et senere tidspunkt kan oppstå behov for omfattende utbedringer. Kostnadsestimatet gjelder uavhengig av om øvrige forhold ved våtrommet er vurdert til TG1 eller TG2.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom.

ETASJE 1 > VASKEROM 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran ved utførelse før år 2000 gjør det umulig å verifisere at våtrommet er bygget i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Risiko: Manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt innebærer usikkerhet om våtrommets evne til å motstå fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens: Det kan ikke utelukkes skjult fuktinntrengning eller skadeutvikling i konstruksjonen, noe som kan medføre kostnader til nærmere undersøkelser eller utbedringer dersom mangler oppdages.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe eller etterprøve dokumentasjon på utført vanntett sjikt, eller vurdere nærmere kontroll om dette ikke lar seg dokumentere innen rimelig tid.

ETASJE 1 > VASKEROM 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt panel og malte overflater for veggene. Sokkelflis.
Malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask) løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Vindu med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsonen kan over tid trekke til seg fuktighet, noe som øker sannsynligheten for oppfukting, svelling, skade på materialene og mulig fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dette kan gi redusert levetid for vinduet og omkringliggende overflater, og kan kreve reparasjoner eller utskifting om utviklingen får fortsette.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å vurdere sikring av vinduet med egnet, fuktbestandig materiale.

ETASJE 1 > VASKEROM 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.
Flis på flis på gulvene.

Det er målt 7 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Et område mellom sluk og dør er det observert noe motfall.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Motfall på deler av gulvet kan føre til at vann samler seg og ikke ledes effektivt til sluk, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og vannopphopning på overflater.

Konsekvens:
Dette kan gi økt slitasje på gulv og fuger, større fare for fuktskader i overgangen mellom gulv og membran, og etter hvert behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:
Fallforholdet bør kontrolleres nærmere, og utbedring bør vurderes for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk innen rimelig tid.

• Risiko:
Bom under enkelte fliser at flere fliser løsner eller at vann trenger inn bak flisene, særlig hvis det blir nye skader på fuger eller fliser.

Konsekvens:
Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i det underliggende sjiktet og føre til behov for reparasjoner av flisoverflater eller tettesjikt.

Anbefalt tiltak:
Tilstanden bør følges opp med regelmessige kontroller og utbedre løse fliser og eventuelle skader på fuger for å hindre videre skadeutvikling.



Motfall på gulv.

ETASJE 1 > VASKEROM 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, ingen synlig mansjett eller klemring. Ukjent oppbygning av sluk og tettesjikt - ingen dokumentasjon foreligger.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 7 mm. Målingen gjelder ferdig overflate. Det er ikke dokumentert at membranen og membranoppbretten ved terskel har tilsvarende høyde. Flisen på gulv ligger på samme nivå som terskel, og membranoppbretten er ikke synlig.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone ved servant og rørgjennomføringer i gulv.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer kan føre til at vann trenger gjennom tettesjiktet og gir skjult fuktbelastning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens:
Dette kan medføre fuktskader i gulv eller veggkonstruksjon, redusert levetid for våtrommet og øke behovet for utbedringer.

Anbefalt tiltak:
Områdene med rørgjennomføringer bør kontrolleres nærmere, og tettesjikt bør utbedres lokalt for å sikre tilfredsstillende fuktsikring mot underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Risiko:
Tettesjikt og membran etablert før 2000 kan ha sterkt redusert levetid med økt risiko for svikt, noe som igjen kan føre til vanngjennomgang til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dette kan gi fuktskader, råte og mugg i konstruksjonene under og rundt våtrommet, samt føre til behov for omfattende utbedring.

Anbefalt tiltak:
Membran og tettesjikt bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere reell tilstand og behov for utbedring eller total renovering av våtrommet innen rimelig tid.

Kostnadsanslagene for de enkelte punktene kan helt eller delvis være overlappende. Ved totalrenovering av våtrommet vil enkelte delarbeider inngå i samme prosjekt og skal ikke summeres ukritisk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk vaskerom.



Ingen synlig membranoppkant ved terskel.

ETASJE 1 > VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med skuffer, benkeplate og stålkum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM 2

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilasjon og lite tilluft ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Manglende ventilasjon gir vedvarende høy fuktbelastning i rommet, noe som kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for mugg- og råteutvikling over tid. Dette kan også gi høy luftfuktighet og dårlig lukt.

Konsekvens:
Det øker faren for skader på tettesjikt og overflater, samt mulig skade på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Kjøper må påregne behov for utbedring for å sikre normal bruk og inneklima.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon for å sikre forsvarlig fukttransport og redusere risiko for skader. Tiltaket bør følges opp innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE 1 > VASKEROM 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart grunnet veggene sin oppbygning og rommets bruk. Ingen dusj i rommet, kun servant / kum.

Det ble utført fuktmålinger direkte i etasjeskille fra kjeller under vaskerommet uten å få unormale verdier. Skjulte forhold i konstruksjonen kan allikevel ikke utelukkes grunnet membranen sin alder.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Kontroll av fuktnivå i underliggende stubbeloft under vaskerommet. Målingene viser normale verdier med en vekt % på 7,9.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra ukjent år, men før år 2000.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Eldre membran og manglende klemring med mansjett rundt sluk gir høy risiko for lekkasje og svikt i tettesjikt, noe som kan føre til direkte vanngjennomgang til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dette kan resultere i fuktskader, råte og muggutvikling i tilstøtende eller underliggende bygningsdeler, og medføre behov for omfattende og kostbar utbedring.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å planlegge full oppgradering av våtrommets tettesjikt og slukløsning for å sikre mot lekkasjer og oppfylle dagens våtromsnorm innen rimelig tid.

Kostnadsestimatet er basert på en fullstendig renovering av rommet. Kostnadsestimatet gjelder uavhengig av om øvrige forhold ved våtrommet er vurdert til TG2.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad kjeller.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran ved utførelse før år 2000 gjør det umulig å verifisere at våtrommet er bygget i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Risiko: Manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt innebærer usikkerhet om våtrommets evne til å motstå fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens: Det kan ikke utelukkes skjult fuktinntrengning eller skadeutvikling i konstruksjonen, noe som kan medføre kostnader til nærmere undersøkelser eller utbedringer dersom mangler oppdages.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe eller etterprøve dokumentasjon på utført vanntett sjikt, eller vurdere nærmere kontroll om dette ikke lar seg dokumentere innen rimelig tid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malter overflater vegger og himling.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Påvist sopp- eller muggsoppvekst på overflater indikerer fuktproblemer som kan utvikle seg videre og medføre skade på tettesjikt og bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dette kan gi økt risiko for omfattende fukt- og råteskader, redusert inneklima og behov for betydelige utbedringer av våtrommets konstruksjoner og overflater.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å gjennomføre en grundig fagkyndig kontroll for å avdekke skadeomfanget, og nødvendige utbedringstiltak bør planlegges og utføres så snart som mulig for å begrense videre skadeutvikling.

• Risiko:
Ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan over tid trekke til seg fukt, noe som kan gi oppfukting og nedbrytning av materialene rundt vinduet. Dette øker risikoen for skadeutvikling og redusert levetid på komponentene i våtsonen.

Konsekvens:
Det kan oppstå fuktskader på vindu og omkringliggende områder, noe som kan føre til kostnadskrevende utbedringer og redusert funksjon på våtrommet.

Anbefalt tiltak:
Løsningen bør vurderes nærmere av fagkyndig, og utskifting til mer fuktbestandige materialer eller annen egnet beskyttelse anbefales for å hindre videre skadeutvikling innen rimelig tid.

Kostnadsanslagene for de enkelte punktene kan helt eller delvis være overlappende. Ved totalrenovering av våtrommet vil enkelte delarbeider inngå i samme prosjekt og skal ikke summeres ukritisk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Muggvekst i hjørnet yttervegg bad.

Tilstandsrapport



Brutt tettesjikt i dusj.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.

Det er målt 70 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet selv om det er fall til sluk er det avvikene fra dagens krav.

• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Mangelfulle fallforhold til sluk kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som gir økt fuktbelastning på overflater og fuger over tid.

Konsekvens:
Dette kan resultere i økt slitasje, oppfukting av fuger og overganger, og potensielt skade på tettesjikt eller tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Fallforholdene bør vurderes nærmere, og eventuell lokal utbedring eller forbedring av fall anbefales for å sikre avrenning mot sluk og redusere risiko for fuktskader innen rimelig tid.

• Risiko:
Symptomer på sopp eller misfarging kan tyde på fuktbelastning og gir risiko for videre fuktinntrenging og soppvekst i underliggende konstruksjon dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens:
Dette kan medføre skadeutvikling på bygningsdeler, redusert levetid for overflater og potensiell forverring av innemiljøet, samt behov for reparasjon.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og skadeomfang, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å forhindre videre skade innen rimelig tid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, ingen synlig mansjett eller klemring. Ukjent oppbygning av sluk og tettesjikt - ingen dokumentasjon foreligger.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er ca 70 mm. Målingen gjelder ferdig overflate. Det er ikke dokumentert at membranen og membranoppbretten ved terskel har tilsvarende høyde.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Eldre membran- og tettesjiktløsninger fra før 2000 har økt risiko for svikt eller nedsatt funksjon, noe som kan føre til vanngjennomgang til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dette kan gi omfattende fuktskader, soppvekst og råte, samt behov for større utbedringer og kostnader for kjøper.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering av badets tettesjikt og vurdere oppgradering eller renovering av våtrommet innen rimelig tid for å forebygge skadeutvikling.

Kostnadsanslagene for de enkelte punktene kan helt eller delvis være overlappende. Ved totalrenovering av våtrommet vil enkelte delarbeider inngå i samme prosjekt og skal ikke summeres ukritisk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk bad kjeller.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, badekar og dusjarmatur med håndusj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Innredningene er eldre og bør påregnes å skifte ut grunnet alder og fare for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Risiko:
Skadet og oppsvulmet innredning kan over tid gi økt risiko for vannlekkasjer og ytterligere forringelse av materialene.

Konsekvens:
Dette kan føre til redusert funksjon, estetisk forringelse og potensielt videre skade på omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår.

Anbefalt tiltak:
Innredningen bør vurderes skiftet ut ved anledning for å hindre videre skade og opprettholde funksjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Eldre elektrisk avtrekk på vegg. Tett terskel - ingen tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Manglende tilluftsventilasjon opphopning av fuktighet i rommet, med økt risiko for kondens, muggdannelse og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dette kan redusere innemiljøets kvalitet, forkorte overflatens levetid og gi økte vedlikeholds- eller utbedringskostnader ved fremtidige skader.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluftsventilering slik at ventilasjonssystemet fungerer som forutsatt for våtrom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart grunnet veggene sin oppbygning av mur / leca.

Ved overflatesøk med fuktmåler observeres det forhøyede verdier av fukt på fliser og malte overflater vegg.
Rommet bør totaltrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Fuktmåling på overflater i dusj.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte mørke fronter. Benkeplate i kompositt med nedfelt kumog ett-greps blandebatteri. Platetopp integrert i benk. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryser, stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin.

Det er ikke montert komfyrvakt over kokeplate eller automatisk lekkasjestopper under kum.

Hjemmelshaver opplyser om: ¨Kjøkken 2013: Montering av innredning og benkeplate.¨

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er observert fuktskjolder under oppvaskkum og ved integrert kjøleskap. Områdene fremstår ikke fuktige ved målinger på befaringsdagen, men bør holder under observasjon og årsak bør avdekkes.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Manglende lekkasjedeteksjon kan medføre at eventuelle vannlekkasjer under eller bak kjøkkeninnredning forblir uoppdaget over tid.

Konsekvens:
Dette kan føre til vannskader på konstruksjoner og innredning, med påfølgende behov for utbedring og økte kostnader.

Anbefalt tiltak:
Det bør monteres lekkasjedeteksjon med automatisk avstenging under oppvaskbenk og ved oppvaskmaskin for å redusere risikoen for skjult vannlekkasje.

Tilstandsrapport

• Risiko:
Forholdet gir usikkerhet knyttet til bygningsdelens funksjon og videre tilstand dersom det ikke følges opp.

Konsekvens:
Fuktskjolder kan bety skjulte fukt- eller råteskader, og områder med utett tetting/fuger kan kreve utbedring for å unngå forverring og økte kostnader for kjøper.

Anbefalt tiltak:
Områdene bør holdes under observasjon, og nærmere undersøkelse for å fastslå årsaken til fuktskjoldene anbefales. Eventuelle utettheter eller skader på fuger og tetting bør utbedres der slike påvises.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Kjøkken 1.etg.



Fuktskjolder etter kondensvann fra kjøleskap.



Fuktmåling uten å påvise unormale forhold under oppvaskkum.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med slette fronter. Benkeplate i laminert spon med integrert platetopp.
Tekjøkken med benk av stål med stålkum og ett-greps blandebatteri.
Kjøleskap.

Det er ikke montert komfyrvakt over kokeplate eller automatisk lekkasjestopper under kum.

Vurdering av avvik:

• Det er observert hulrom under enkelte gulvfliser på kjøkkenet.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Hulrom under gulvfliser kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid, spesielt ved belastning eller fuktpåvirkning. Dette kan øke risikoen for at vann trenger ned mot underliggende konstruksjon når sonen er utsatt for vannsøl.

Konsekvens:
Det kan oppstå skade på gulvet og underliggende sjikt dersom vann får trenge gjennom, noe som kan medføre behov for utbedring eller utskifting av overflater og eventuelt skjulte konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Området bør følges opp med ytterligere kontroll og vedlikehold. Eventuelle løse eller sviktende fliser bør utbedres, og tettheten mot fukt bør sikres ved behov.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport



Kjøkken kjeller.

KJELLER > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Manglende forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til opphopning av matos, fukt og partikler på kjøkkenet over tid.

Konsekvens:
Dette kan gi redusert luftkvalitet, økt luktspredning og mulige fuktproblemer i kjøkkenrommet.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk fra kokesonen for å bedre luftutskifting og fjerning av matos.

TOALETTROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte overflater for vegger og malt panel i himling.
Flislagt gulv.
3 stk inspeksjonsluker for tilgang til rørkoblinger i vegg.

Vurdering av avvik:

• Vannrør går inn i yttervegg - ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

• Flisgulv med ujevnheter i overflaten. Hulrom er ikke observert.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Når vannrør går inn i yttervegg uten dokumentert utførelse, kan det være usikkerhet knyttet til frost- og kondensfare, samt om nødvendig isolasjon og frostsikring er ivaretatt.

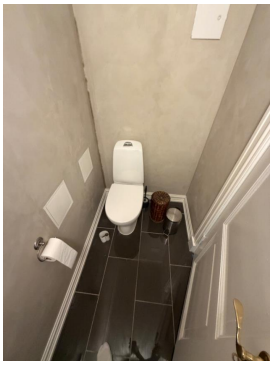
Konsekvens:
Dette kan gi økt risiko for lekkasjer eller rørskader, som igjen kan medføre fukt- eller vannskader i veggen over tid.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og eventuelt få fagkyndig kontrollert om rørføringen er tilfredsstillende isolert og frostsikret.

• Risiko:
Ujevnheter i flisgulvet kan føre til økt slitasje på overflaten, samt risiko for vannoppsamling ved rengjøring som over tid kan påvirke fuger og fliser negativt.

Konsekvens:
Dette kan redusere gulvets estetiske standard og funksjonalitet, samt medføre behov for vedlikehold eller utbedring av fliser og fuger.

Anbefalt tiltak:
Flisgulvet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold; eventuelle lokale utbedringer kan vurderes ved videre forringelse eller dersom praktisk bruk påvirkes.



Toalettrom 2.etg.



Ujevn overflate flisgulv.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Innredning med servant og ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i yttervegg. Tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Naturlig ventilasjon kan over tid gi varierende luftutskifting, spesielt ved endrede værforhold eller mangelfull lufttilførsel. Dette kan medføre risiko for utilstrekkelig fjerning av fukt og lukt.

Konsekvens:
Redusert ventilasjonseffekt kan føre til opphopning av lukt og høyere fuktighet i toalettrommet, noe som kan gi dårlig innemiljø og i lengden slitasje på overflater.

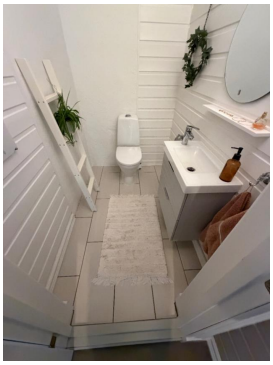
Anbefalt tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av ventilasjonsfunksjonen, og vurdering av tiltak for bedre luftutskifting dersom symptomer på utilstrekkelig ventilasjon oppstår.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt panel på vegger og i himling.
Flislagt gulv.



Toalettrom 1.etg.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Innredning med servant og ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Riss eller sprekker i servanten kan føre til videre oppsprekking og øker faren for lekkasje gjennom servanten over tid.

Konsekvens:
Skaden kan gi redusert funksjon på servanten, samt behov for tidlig utskifting eller utbedring dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak:
Skaden bør følges opp med regelmessig kontroll og utbedres eller skiftes dersom lekkasje eller ytterligere skade oppstår.



Sprekk i servant.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i yttervegg. Manglende tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskiftning og utilstrekkelig fjerning av fukt og lukt, spesielt ved lav trykkforskjell eller manglende luftbevegelser.

Konsekvens:
Dette kan redusere rommets komfort og gi økt risiko for luktproblemer og kondens på rommet.

Anbefalt tiltak:
Funksjonen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere oppgradering til mekanisk ventilasjon hvis problemer med fukt eller dårlig luft oppstår.

• Risiko:
Manglende luftespalte i eller rundt døren kan begrense luftutskiftingen og dermed gi økt risiko for dårlig luftkvalitet og fuktopphopning på toalettrommet.

Konsekvens:
Over tid kan dette føre til at lukt og fuktighet ikke ventileres ut tilstrekkelig, noe som gir redusert komfort og økt risiko for mugg eller fuktskader.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere luftespalte i eller rundt døren for å bedre luftutvekslingen på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med loddede kobberrør, kobberrør med plasthylse og galvaniserte stålrør fra byggeår og etter byggeår.
Plastrør (rør i rør) til bad i 2.etg. i følge eier. Fordelerskap for rør-i-rør er ikke lokalisert på befaringsdagen. Rør ser ut til å være skjøtet i vegg (synlig ved inpsksjonsluker fra toalettrom)

Stoppekran er plassert i kjeller, men er ikke merket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stikkledninger fra bolig og til kommunal kum er ikke vurdert eller inspisert.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke merket.
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er observert rør-i-rør mot bad 2.etg. bak inspeksjonsluker, uten endetetting på vareröret.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Forholdet gir usikkerhet knyttet til bygningsdelens funksjon og videre tilstand dersom det ikke følges opp.

Konsekvens:
Dette kan medføre unødvendig tidstap ved behov for rask avstengning, økt fare for vannskader og økte utbedringskostnader ved skade.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales at hovedstoppekranen merkes tydelig slik at avstenging kan skje raskt ved behov.

• Risiko:
Eldre glødde kobberrør kan over tid utvikle innvendig korrosjon eller svekkede koblinger, noe som kan gi økt risiko for lekkasje.

Konsekvens:
Dette kan føre til vannlekkasje, fuktskader og behov for akutte utbedringer hvis skade skulle oppstå.

Anbefalt tiltak:
Tilstanden bør følges opp med regelmessig kontroll, og utskifting til nyere rørtyper bør vurderes i vedlikeholdsplanen.

• Risiko:
Eldre kobberrør med skjøter eldre enn 33 år kan over tid utvikle redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer som følge av innvendig korrosjon og svekkede koblinger.

Konsekvens:
Dette kan medføre behov for reparasjon eller utskifting dersom lekkasjer eller funksjonssvikt oppstår, samt risiko for følgeskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell lekkasje.

Anbefalt tiltak:
Eldre vannrør bør følges opp med jevnlig kontroll og kjøper bør planlegge for utskifting eller videre oppfølging dersom symptomer på funksjonssvikt eller lekkasje oppstår.

• Risiko:
Alder på over 25 år for galvaniserte stålrør øker risikoen for innvendig korrosjon og oppbygging av belegg, noe som over tid kan gi lekkasjer eller redusert vannflyt.

Konsekvens:
Funksjonen til vannrørene kan bli svekket, og det kan oppstå lekkasjer eller behov for utbedring dersom tilstanden forverres.

Anbefalt tiltak:
Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller trykkfall, og rørutskifting bør planlegges for å forbygge skader.

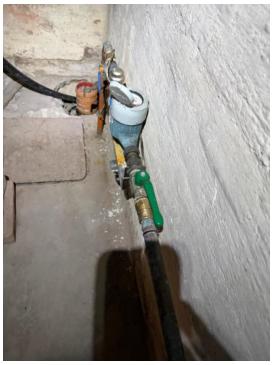
• Risiko:
Manglende endetetting på vareröret kan føre til at eventuelle lekkasjer i det indre røret får vann til å trenge ut i bygningskonstruksjonen i stedet for å ledes kontrollert til inspeksjonsluke.

Konsekvens:
Dette kan medføre skjulte vannskader i konstruksjonen eller tilstøtende rom, og økte utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår.

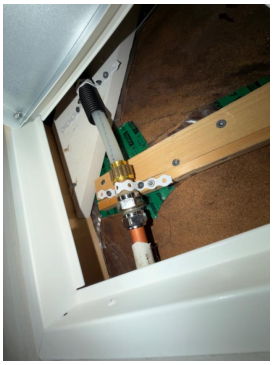
Anbefalt tiltak:
Endetetting på vareröret bør etableres slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig og ikke inn i konstruksjonen.

Komponentens alder tilsier at funksjonsdyktigheten er begrenset. Det kan ikke utelukkes at funksjonssvikt kan inntreffe brått, og kjøper bør kalkulere med utskifting innen kort tid.

Tilstandsrapport



Stoppekran.



Vannrør uten endetetting på varerør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i hovedsak lagt opp med rør av plast fra ukjent år.
I ytterhjørne mot syd-vest i kjeller er det lagt opp avløpsrør og vannrør som ikke er tilkoblet.

Det er ikke opplyst fra eier om tilbakeslag ved bruk av anlegget.
Lufting og stakeluke for avløpsrørene er ikke lokalisert og anbefales nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Eldre ABS-plastrør har økt risiko for materialtretthet, lekkasje og redusert kapasitet over tid grunnet alder og mulig innvendig slitasje.

Konsekvens:
Dette kan føre til redusert funksjon på avløpssystemet, drypplekkasjer eller behov for lokale reparasjoner og i verste fall utskifting av deler eller hele rørstrekket.

Anbefalt tiltak:
Tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll for lekkasjer og tegn på svikt, og utskifting eller rehabilitering bør vurderes ved symptomer på svekket funksjon.

Komponentens alder tilsier at funksjonsdyktigheten er begrenset. Det kan ikke utelukkes at funksjonssvikt kan inntreffe brått, og kjøper bør kalkulere med utskifting innen kort tid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og noen klaffventiler i ytterveggene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom, og flere av boligens rom mangler tilfredsstillende tilluft og/eller avtrekk. Boligen er oppført i 1927 og tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon. Ved etterisolering og etablering av ny, tettere utvendig klimaskjerm reduseres den naturlige luftutskiftingen, noe som øker behovet for et velfungerende ventilasjonssystem.
Det anbefales å vurdere oppgradering til mekanisk ventilasjon, fortrinnsvis balansert ventilasjon med varmegjenvinning, for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og ventilering av boligens rom.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Mangelfull ventilasjon kan over tid gi økt fuktbelastning og dårlig luftkvalitet i boligen, særlig hvis klimaskjermen gjøres tettere ved etterisolering. Dette kan øke risikoen for mugg- og luktproblemer samt redusert komfort.

Konsekvens:
Boligen kan oppleves som tung eller kald på luft, og det kan oppstå fuktskader eller allergiplager som følge av utilstrekkelig ventilasjon. Dette gir behov for oppgradering for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å vurdere oppgradering av ventilasjonsløsning, gjerne til mekanisk eller balansert ventilasjon med varmegjenvinning, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og god luftkvalitet i hele boligen.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe montert i 2020 montert i 2.etg. hall.
Luft til luft varmepumpe fra ukjent år montert i 1.etg. spisestue.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Manglende dokumentert service medfører usikkerhet knyttet til varmepumpens tekniske tilstand og funksjon. Uteblitt vedlikehold kan føre til redusert effektivitet, økt slitasje eller skjulte feil.

Konsekvens:
Dette kan resultere i forkortet levetid, redusert energieffektivitet eller behov for reparasjon eller utskifting tidligere enn forventet.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpene i henhold til produsentens anvisning og sørge for at dokumentasjon på utført service foreligger.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning via bereder på ca. 287 liter fra 1988. Bereder er plassert i kjellerrom (ikke måleverdig).
Berederen er tilkoblet støpsel i himling. Det er ikke observert varmgang i støpsel. Det er observert korrosjon og dryppmerker rundt blandeventil som bør undersøkes av fagperson.

Varmtvannsforsyning via bereder på ca. 116 liter fra 2010. Bereder er plassert i kjellerrom (ikke måleverdig).
Berederen er tilkoblet støpsel på vegg. Det er ikke observert varmgang i støpsel.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger ved blandeventil.

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Videre lekkasje fra rørkoblingene kan føre til vannskader på tilstøtende bygningsdeler og økt fuktbelastning i konstruksjonen.

Konsekvens:
Dette kan medføre fuktskader, behov for sanering og kostnadskrevende utbedringer hvis lekkasjen ikke blir fulgt opp.

Anbefalt tiltak:
Lekkasje bør utbedres av rørlegger og funksjon på bereder og tilhørende koblinger bør kontrolleres i nær fremtid.

• Risiko:
Manglende tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannsbereder kan øke risikoen for uønsket varmgang, overbelastning og elektriske feil ved videre bruk.

Konsekvens:
Dette kan medføre redusert driftssikkerhet, mulige funksjonssvikt eller økt fare for skade på varmepumpen og elektriske anlegg. I noen tilfeller kan også personsikkerheten bli påvirket.

Anbefalt tiltak:
Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og eventuelt utbedres av autorisert elektriker slik at tilkoblingen oppfyller gjeldende forskriftskrav.

• Risiko:
Når varmtvannsberederens alder overstiger 20 år, øker risikoen for innvendig korrosjon, komponentfeil og lekkasje som følge av materialtretthet og svekket anode.

Konsekvens:
Berederen kan få redusert funksjon, uforutsigbar drift eller utvikle lekkasje, noe som krever utskifting og kan føre til vannskader ved en eventuell feil.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å planlegge utskifting av berederen på grunn av høy alder for å redusere risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

Komponentens alder tilsier at funksjonsdyktigheten er begrenset. Det kan ikke utelukkes at funksjonssvikt kan inntreffe brått, og kjøper bør kalkulere med utskifting innen kort tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



korrosjon og dryppmerker rundt blandeventil.



bereder på ca. 116 liter fra 2010.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett med enkelte synlige ledninger og rør der de er tilgjengelige.
Strømskap med automatsikringer er plassert på loft og kjeller. Skap med automatsikringer i gang 1.etg.
Fordelingskurser med automatsikringer fra ukjent år. Strømskapene er merket med kursoversikt.

Merk:
Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller ytterligere dokumentasjon for boligen.
Det er observert ledninger som er trukket inn i vegg uten tilhørende varerør.
Det er observert løse ledninger som kan kreve tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Det er observert løse ledninger i kjelleretasje fra byggeår som bør kontrolleres og eventuelt demonteres av fagperson.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Risiko:
Uavklart tilstand på det elektriske anlegget kan innebære risiko for feil, varmgang eller manglende sikkerhetsfunksjoner som ikke kan vurderes uten elektrofaglig kontroll.

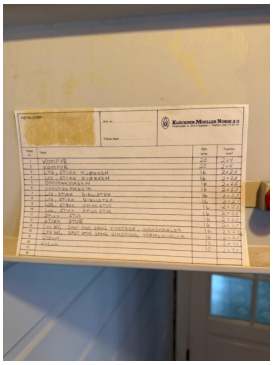
Konsekvens:
Kjøper får ikke avklart om anlegget er sikkert og forskriftsmessig, og må påregne mulig behov for el-kontroll og utbedring av eventuelle avvik.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales kontroll av autorisert elektriker. Eventuelle avvik må utbedres av registrert elektroforetak innen rimelig tid.

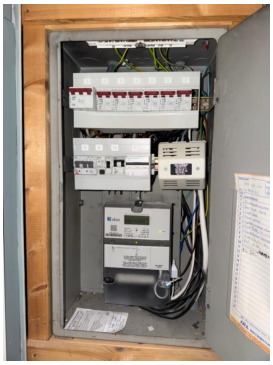
Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom)
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El -sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.



Manglende k-rør til ledninger inn i vegg.



Sikringsskap 1.etg.



Sikringsskap loft.



Sikringsskap kjeller.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Brannslukkere merket med prod. år 2023 plassert i hvert etasje. Brannslukkere bør dog ha en fast plassering og være lett tilgjengelige.

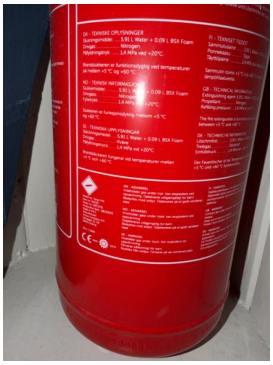
Røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr er visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt full funksjonstest eller kontroll av utstyrets alder, plassering og dekning. Eier bør kontrollere at boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere og egnet slukkeutstyr, og at dette vedlikeholdes i samsvar med gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra rom på loft (innredet som soverom) eller fra rom / garderobe i kjeller, da vinduet stopper i utvendige stolpe til trappen. Selv om rommene ikke er godkjent for varig opphold er det nevnt, da rommene er innredet som soverom på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan gi redusert evakueringsmulighet ved brann eller andre nødssituasjoner.

Konsekvens:
Forholdet innebærer en sikkerhetsmessig svakhet som kan begrense lovlig bruk og krever utbedring etter relevante krav.

Anbefalt tiltak:
Rømningsveien bør gjennomgås av fagperson, og nødvendige utbedringer for å sikre evakueringsmulighet bør gjennomføres innen rimelig tid.



Pulverapparat fra 2023.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Ingen opplysninger foreligger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Dreneringen rundt boligen er ukjent, og bygningen er oppført i 1927. Ved fuktsøk og målinger i kjelleren er det påvist forhold som tyder på skade eller funksjonssvikt ved byggets fuktsikring.
Det gjøres oppmerksom på at ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere fuktproblemer som skyldes kapillært oppsug fra grunnen. Drenering langs grunnmuren vil imidlertid kunne redusere fuktbelastningen og bidra til et lavere fuktnivå i kjelleren. Forbedret ventilasjon i kjelleretasjen vil også kunne bidra til å redusere fuktbelastningen over tid.
Det anbefales å kartlegge årsaken til fuktforholdene nærmere og vurdere tiltak som forbedret drenering, fuktsikring og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Manglende eller antatt manglende utvendig fuktsikring vil kunne øke risikoen for fuktinntrenging i grunnmur og kjellerkonstruksjon ved høyt grunnvannsnivå eller mye nedbør.

Konsekvens:
Dette kan føre til fuktighet i kjeller eller underetasje, redusert komfort, risiko for mugg/lukt og behov for tiltak dersom problemer oppstår.

Anbefalt tiltak:
Ytterligere kartlegging og kontroll av fuktforhold og drenering anbefales, samt vurdering av tiltak dersom det registreres symptomer på fukt eller vanninntrenging innen rimelig tid.

• Risiko:
Når dreneringen er svært gammel, ukjent eller sviktende, og det er påvist fuktforhold i kjeller, øker risikoen for videre fuktinntrenging og skadeutvikling i murverk og kjellergulv. Fuktige forhold kan gi gunstige betingelser for mugg- og råtevekst samt akselerert nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Konsekvens:
Dette kan gi fuktskader i murverk, råte i trematerialer, redusert inneklima, skade på lagrede gjenstander og betydelige kostnader til utbedring. Kjøper må påregne videre oppfølging og tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å få gjennomført en fagkyndig tilstandsvurdering av dreneringssystem og kjeller for å avklare skadeomfang og årsak. Forbedret drenering, fuktsikring og ventilasjon bør vurderes og eventuelle tiltak planlegges og gjennomføres innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
Grunnmur i natursteinsmur / teglstein fra byggeår, samt lecamur fra etter byggeår.
Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser enkelte steder.

• Det er observert et område i sålen og under grunnmur hvor det ikke er støpt igjen etter fremtrekking for avløp og vann i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Sprekkdannelser i grunnmuren kan over tid utvikle seg og gi økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning i muren.

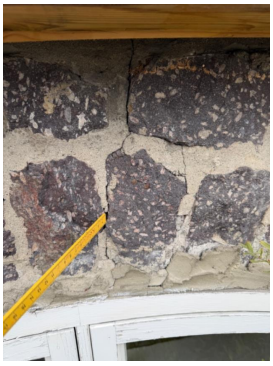
Konsekvens:
Dette kan føre til fuktskader i murverket og redusere levetiden for tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Sprekkene bør følges opp med regelmessig kontroll, og eventuell utbedring vurderes dersom det utvikler seg ytterligere eller oppdages fuktgjennomgang.

• Risiko:
Åpning i såle og under grunnmur som ikke er tettet kan gi økt risiko for fuktinntrenging, varmetap samt inntrenging av skadedyr over tid. Ved fortsatt eksponering kan området være utsatt for videre skadeutvikling.

Konsekvens:
Dette kan føre til lokale fuktskader, behov for vedlikehold samt nedsatt komfort i tilgrensende rom. Konstruksjonens levetid og funksjon kan reduseres dersom forholdet ikke utbedres.

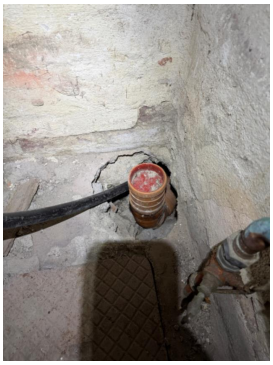
Anbefalt tiltak:
Området bør tettes og kontrolleres slik at nødvendig tetthet og beskyttelse mot fukt, luftlekkasjer og skadedyr sikres. Tiltaket bør følges opp innen rimelig tid for å unngå videre skadeutvikling.



Sprekk i grunnmur over vindu kjeller.



Riss og sprekk i grunnmur for tilbygg.



Åpnet i såle og under grunnmur. Området er ikke fylt tilbake eller ferdigstilt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betong og natursteinsmur i hagen med tilhørende trapp i betong på nedsiden av muren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er observert sprekker og avskalling av betong.

• Avvik: Rekkverk for støttemur og andre høyder på eiendommen over 0,5 meter fra terreng tilfredsstiller ikke dagens krav eller er ikke tilstede. Det bør vurderes sikring av høyder over 0,5 meter over terreng der dette er nødvendig. Eiendommen ligger i et skrånende terreng med en stor støttemur i hagen.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Sprekkdannelse og avskalling økt vanninntrenging og videre forvitring av murverket. Dersom utviklingen fortsetter, kan mindre skjevheter forsterkes og føre til svekket beskyttelse mot ytre påvirkninger.

Konsekvens:
Dette kan gi økte vedlikeholdsbehov, ytterligere nedbrytning av betongoverflaten og redusert levetid for muren. Eventuelle skader kan medføre behov for mer omfattende utbedringer dersom de ikke følges opp.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør følges opp med vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer der avskalling og sprekker er påvist, for å begrense videre skadeutvikling innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

• Risiko:
Lav rekkverkshøyde eller åpninger større enn dagens sikkerhetsnivå gir redusert fall- og gjennomglidningssikring, særlig for barn.

Konsekvens:
Forholdet innebærer en sikkerhetsmessig svakhet som kjøper overtar, og det kan være behov for sikring eller utbedring før normal bruk.

Anbefalt tiltak:
Rekkverkets høyde, åpninger og stabilitet bør kontrolleres og sikres/utbedres slik at personsikkerheten ivaretas ved normal bruk.



Støttemur i hage.



Støttemur i hage.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med gressplen, beplantning, plattinger og søtttemurer.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på hver side av boligen og deler av terrenget har fall mot bygningen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Utilstrekkelig fall på terrenget kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktbelastning mot konstruksjonen over tid.

Konsekvens:
Dette kan gi økt fare for fuktinntrenging i grunnmur, redusert levetid og mulige følgeskader i kjeller eller underetasje.

Anbefalt tiltak:
Terrengforholdene bør forbedres slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for eksempel ved justering av fyllinger eller tilføring av pukk innen rimelig tid.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det er observert for lang avstand mellom stigetrinn.

• Avvik: Vindu som skal tilfredsstille rømningsvei i rom / garderobe kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning da det ikke kan åpnes fullstendig. Manglende rømningsvei fra vindu på loft mot syd (rommet er brukt som soverom på befaringsdagen)

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er observert åpninger i spiler og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 0,85 meter, dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 meter ved høyder over terreng opp til 10 meter.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er observert åpninger i spiler og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk for deler av terrassene mot syd, deler av terrassen er på et nivå høyere enn 0,5 meter over terreng.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Dette punktet gjelder flere trapper på eiendommen som mangler rekkverk og håndløpere.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Avvik: Boligen ligger innenfor et område med støynivå mellom 60-65 dB iht. støykartlegging veg.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Det er observert løse ledninger i kjelleretasje fra byggeår som bør kontrolleres og eventuelt demonteres av fagperson.

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra rom på loft (innredet som soverom) eller fra rom / garderobe i kjeller, da vinduet stopper i utvendige stolpe til trappen. Selv om rommene ikke er godkjent for varig opphold er det nevnt, da rommene er innredet som soverom på befaringsdagen.

• Avvik: Rekkverk for støttemur og andre høyder på eiendommen over 0,5 meter fra terreng tilfredsstiller ikke dagens krav eller er ikke tilstede. Det bør vurderes sikring av høyder over 0,5 meter over terreng der dette er nødvendig. Eiendommen ligger i et skrånende terreng med en stor støttemur i hagen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Risiko:
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan gi redusert evakueringsmulighet ved brann eller andre nødssituasjoner.

Konsekvens:
Forholdet innebærer en sikkerhetsmessig svakhet som kan begrense lovlig bruk og krever utbedring etter relevante krav.

Anbefalt tiltak:
Rømningsveien bør gjennomgås av fagperson, og nødvendige utbedringer for å sikre evakueringsmulighet bør gjennomføres.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Økt støybelastning kan påvirke bokomfort, søvn og innemiljø. Redusert komfort og mulig behov for støyreduserende tiltak.

Anbefalt tiltak
Det anbefales videre undersøkelse og faglig vurdering (evt. støymåling) for avklaring av omfang og behov for tiltak, utført av fagperson.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Risiko:
Uavklart tilstand på det elektriske anlegget kan innebære risiko for feil, varmgang eller manglende sikkerhetsfunksjoner som ikke kan vurderes uten elektrofaglig kontroll.

Konsekvens:
Kjøper får ikke avklart om anlegget er sikkert og forskriftsmessig, og må påregne mulig behov for el-kontroll og utbedring av eventuelle avvik.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales kontroll av autorisert elektriker. Eventuelle avvik må utbedres av registrert elektroforetak innen rimelig tid.

• Risiko:
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan gi redusert evakueringsmulighet ved brann eller andre nødssituasjoner.

Konsekvens:
Forholdet innebærer en sikkerhetsmessig svakhet som kan begrense lovlig bruk og krever utbedring etter relevante krav.

Anbefalt tiltak:
Rømningsveien bør gjennomgås av fagperson, og nødvendige utbedringer for å sikre evakueringsmulighet bør gjennomføres innen rimelig tid.

• Risiko:
Lav rekkverkshøyde eller åpninger større enn dagens sikkerhetsnivå gir redusert fall- og gjennomglidningssikring, særlig for barn.

Konsekvens:
Forholdet innebærer en sikkerhetsmessig svakhet som kjøper overtar, og det kan være behov for sikring eller utbedring før normal bruk.

Anbefalt tiltak:
Rekkverkets høyde, åpninger og stabilitet bør kontrolleres og sikres/utbedres slik at personsikkerheten ivaretas ved normal bruk.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

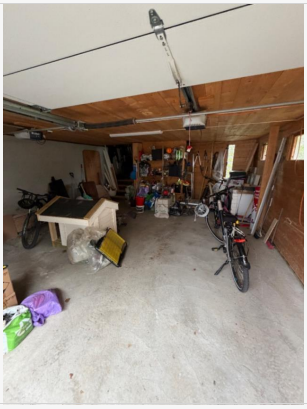
Beskrivelse
Enkelt uthus med bindningsverkvegger kledd med utvendig stående villmarkspanel.
Saltakkonstruksjoner tekket med tegltakstein.

Uthuset er i dårlig forfatning og har hull i tak, samt store skjevheter i konstruksjonene. Tiltak bør påregnes grunnet alder og slitasje.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

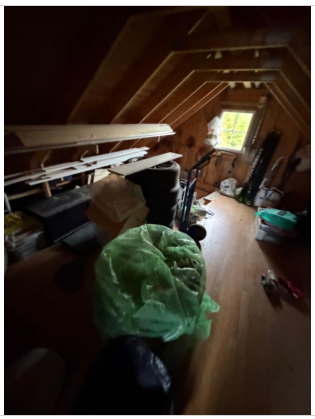
Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert dobbelgarasje med elektriske leddporter.
Elbillader montert på vegg.
Vegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Saltak av trekonstruksjoner tekker med takstein.
Lagringsloft.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

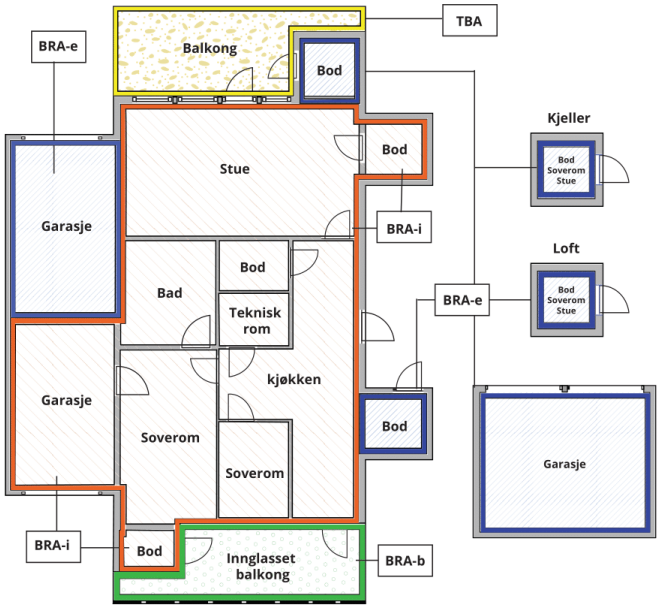
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	39			39	
Etasje 2	92			92	9
Etasje 1	106			106	83
Kjeller	56			56	
SUM	**293**				**92**
SUM BRA	**293**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Bod, bod 2		
Etasje 2	Hall m/trapp, bod (brukt som dusjbad), bod (brukt som soverom), soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad		
Etasje 1	Entré, kjøkken, spisestue, stue 1, stue 2, gang, toalettrom, hall m/trapp, vaskerom 2, vindfang		
Kjeller	Entré, kjellerstue/kjøkken, rom / garderobe, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laserbasert avstandsmåler. Oppmålingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen. Det kan forekomme mindre avvik ved kontrollmåling med annen målemetode, for eksempel 3D-skanner, særlig i rom med skjeve eller uregelmessige konstruksjoner, skråtak, vinkler og varierende takhøyde.

Boligen har flere nivåer i kjelleren. Deler av kjellerarealet har lav takhøyde og kan derfor ikke medregnes på samme måte som areal med full måleverdig høyde.
Loftet og deler av 2. etasje, herunder soverommet mot nord, har skråhimling og varierende takhøyde. Dette medfører at ikke hele gulvarealet kan medregnes som areal med full høyde. Grensen for areal under skråtak kan påvirkes av skjevheter i takkonstruksjonen og avvik fra rette vinkler.
Terrasse-, balkong- og plattingareal tilhørende boligen er oppgitt separat og inngår ikke i boligens innvendige bruksareal.
Arealer er beregnet etter gjeldende arealstandard og de forutsetningene som fremgår av rapporten. Arealmåling kan være krevende i bygninger med skjeve vegger, uregelmessig planløsning, karnapper, buer, vinkler, åpne rom over flere etasjer og konstruksjoner med varierende tykkelse. Mindre avvik kan derfor forekomme.
Arealopplysningene må ikke benyttes som eneste grunnlag for beregning av eiendommens markedsverdi. Verdien påvirkes også av blant annet beliggenhet, planløsning, standard, teknisk tilstand, bruksegnethet og kvaliteten på arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning, rominndeling, fasader og bruk av arealene.
I første etasje er det etablert et vindfang mot vest som ikke fremkommer av de godkjente tegningene. Tegningene viser dessuten et annet trappeløp til kjelleren enn dagens løsning. Den eksisterende trappen går først ned til et areal som ikke er måleverdig, før den fortsetter til kjellerstuen, som er måleverdig etter NS 3940.
I kjelleren er det flere avvik fra godkjente tegninger. Tegningene viser en trapp til gang/dagens entré, men denne trappen finnes ikke i dag. Dagens inngangsdør og vinduer mot nord, samt vinduer mot øst ved entréen, er heller ikke inntegnet. Kjellerstuen er innredet med hybelkjøkken. Kjellerdelen mot sør er innredet med rom/garderobe og bad/vaskerom, mens tegningene viser dusj og badstue. Deler av badet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Videre benyttes deler av arealet mot vest som teknisk rom og adkomst til vann- og avløpsrør. Kjellerarealene mot vest er innredet som boder og tekniske rom, men er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde.
I andre etasje fremkommer et rom mot nord, over kjøkkenet i første etasje, ikke av de godkjente tegningene. En bod som er vist ved siden av trappen, er i dag innredet som dusjbad. For øvrig samsvarer gang, WC, soverom og bad i hovedsak med dagens løsning.
Loftet fremkommer ikke på kommunens godkjente tegninger, men var på befaringstidspunktet innredet med to separate rom som benyttes som soverom. Deler av loftet er måleverdig og er medtatt i BRA-i. At arealet er måleverdig, innebærer imidlertid ikke nødvendigvis at det er godkjent for varig opphold eller bruk som soverom.
Det er også flere avvik mellom fasadetegningene fra 1987 og dagens fasader. Inngang med tilhørende vinduer til kjelleretasjen mot nord er ikke vist på tegningene. Mot vest er det etablert et isolert vindfang som inngår i boligens BRA-i, mens tegningene kun viser tak over inngangsdøren. Det er også avvik ved dør- og vindusløsningen ved entréen mot nord. Trapp fra terrassedelen mot øst og ned mot sør, terrasse eller platting mot sør med tilhørende trapper, samt takvindu mot vest på loftet, fremkommer ikke av de originale fasadetegningene. Mot øst er det dessuten avvik mellom tegnet og eksisterende vindusløsning.
Kjøper må være oppmerksom på at dagens bruk og utforming ikke nødvendigvis er fullt ut godkjent av kommunen. At et areal er måleverdig etter NS 3940, betyr ikke at det automatisk er godkjent som oppholdsrom, soverom, bad eller annen spesifikk bruk.
Det kan derfor være nødvendig å undersøke om de aktuelle endringene, bruksendringene og fasadeendringene er søknadspliktige eller mangler kommunal godkjenning. Eventuelle krav om søknad, dokumentasjon, utbedring eller tilbakeføring vil kunne medføre kostnader og praktiske begrensninger for kjøper. Kjøper overtar risikoen for dette etter overtakelsen, med mindre annet følger av avtalen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av loft er innredet som soverom - loftet er ikke godkjent som rom for varig opphold da det ikke er tilfredsstillende rømningsvei fra fasade mot syd.
Kjelleretasje er laget som utleiedel - denne etasjen er ikke tegnet inn med godkjent soverom eller godkjente rømningsveier. Kun ett vindu i kjellerstue er fungere som rømningsvei i henhold til dagens krav. Vindu med tilsvarende størrelse på rom / garderobe mot syd kan ikke åpnes fullstendig da høyre ramme treffer utvendige stolpe til trapp.
Rom over kjøkken er brukt som soverom er ikke tegnet inn på godkjente tegninger.

Manglende godkjenning kan få betydning for fremtidig bruk, ombygging, finansiering, forsikring og et senere salg av eiendommen. Kjøper bør derfor foreta egne undersøkelser hos kommunen før bud inngis, særlig dersom bruken av loft, kjeller, hybelkjøkken, bad eller andre avvikende arealer er viktig for kjøpet.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden / uthuset er målt opp med avstandsmåler på stedet og lagt til i beregningen som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for uthuset. Det kan derfor ikke legges til grunn at uthuset er godkjent av kommunen, eller at dagens størrelse, utforming og bruk er i samsvar med offentligrettslige krav. Kjøper overtar risikoen for at kommunen kan kreve dokumentasjon, søknad, endringer eller eventuell tilbakeføring. Dette kan medføre kostnader og begrensninger knyttet til videre bruk, vedlikehold, ombygging eller eventuell innredning av uthuset. Kjøper bør selv undersøke forholdet med kommunen før bud inngis.
Det samme gjelder plattinger og terrasser på terreng, hvor det ikke foreligger dokumentasjon i form av godkjente tegninger eller byggesøknader. Terrasser og plattinger på terreng utgjør cirka 59 m². Dette kan medføre at eiendommens totale bebygde areal (BYA) overstiger tillatt utnyttelsesgrad.
Det anbefales derfor at forholdet avklares med kommunen, herunder om plattingene og terrassene er omsøkt og godkjent slik de fremstår i dag. Eventuelle krav om søknad, endring eller tilbakeføring kan medføre kostnader og begrensninger for eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		42		42	
Loft		15		15	
SUM		**57**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1		Garasje	
Loft		Bod	

Kommentar

Loftet er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde på under 1,9 meter under bjelker for deler av loftet.
Garasjen og loft til garasjen er tatt med i beregningen som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger av garasjen fra 1987, men disse samsvarer ikke med dagens utførelse. Garasjen har i dag loft med vinduer i begge gavlender, dør mot øst og en lengde på over 7 meter. Det er også avvik i byggets lengderetning, hvor østsiden er kortere enn vestsiden.
Dagens løsning avviker fra kommunens godkjente tegninger. Det foreligger derfor en risiko for at kommunen krever at garasjen tilbakeføres til godkjent utførelse, eller at endringene må omsøkes og godkjennes. Dette kan medføre kostnader og begrensninger i bruken av garasjen. Forholdet bør avklares med kommunen før kjøp.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: - Dør mot øst har ingen trapp utvendig og må ikke brukes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Rune Roland Kval	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	808		0	1019.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Toppenhaugveien 14

Hjemmelshaver

Kval Rune Roland, Bråten Wanja Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet i attraktivt villastrøk. Utsikt over Drammensfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lettstelt hagetomt anlagt med barnevennlig gressplen, gruset innkjørsel og diverse beplantninger. Tomter skråner/er avtrappet mot syd.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.09.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2026	Egenerklæringsskjema er gjennomgått. (dato på egenerklæring 28. aug 2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Bygningen er oppført omkring 1927 og er senere ombygget,

Forutsetninger

påbygget, oppgradert og vedlikeholdt i flere omganger. På grunn av bygningens alder, konstruksjonsmåte og byggeskikk på oppføringstidspunktet må det påregnes at det kan forekomme feil, mangler, slitasje og avvik som ikke er synlige eller tilgjengelige ved en vanlig visuell befaring. Dette gjelder blant annet forhold i eller bak vegger, gulv, himlinger, tak, grunnmur og andre lukkede konstruksjoner, samt eventuelle forhold knyttet til bærende konstruksjoner og fundamentering. Det må også tas høyde for at bygningen kan inneholde løsninger, materialer og utførelser som avviker fra dagens krav og byggestandarder. Eldre byggeskikker og konstruksjoner kan medføre skjulte svakheter, fukt- og råteskader, setninger, skjevheter eller andre forhold som først avdekkes ved nærmere undersøkelser, åpning av konstruksjoner eller ved arbeider på bygningen. En visuell befaring gir ikke sikker kunnskap om tilstanden i skjulte eller utilgjengelige deler av konstruksjonen. Boligen er oppført og senere oppusset i perioder hvor det ble benyttet materialer som kunne inneholde asbest. Det ble ikke observert forhold som ga konkret mistanke om asbest ved befaringen, men det kan ikke utelukkes at asbestholdige materialer finnes skjult i eller bak konstruksjoner, blant annet rundt peiser og skorstein, i gulvbelegg og lim, rør- og ventilasjonsinstallasjoner, isolasjon, plater eller andre bygningsdeler. Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller laboratorieundersøkelse av materialene. Kjøper overtar risikoen for slike skjulte forhold og bør ta høyde for at nærmere undersøkelser, prøvetaking, miljøsanering eller utbedringer kan bli nødvendig i forbindelse med oppussing, ombygging eller vedlikehold. Eventuelle kostnader og konsekvenser knyttet til dette bæres av kjøper, med mindre annet følger av avtalen eller ufravikelig lovgivning.

Det er i følge eier ingen krypkjeller på eiendommen. Det er allikevel to deler under 1.etg. (under vindfang og entré mot kjøkken 1.etg.) som ikke er tilgjengelig fra kjelleren. Oppbygningen mot terreng for disse delene av etasjen er undertegnede ikke kjent med. Det forlegger ingen opplysninger om nedgravd oljetank på eiendommen fra eier.

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen, med mindre det foreligger mistanke om skjulte skader. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

Eiendommen er av betydelig størrelse og har en kompleks bygningshistorikk. Kjøper oppfordres spesielt til å sette seg grundig inn i selgers egenerklæringsskjema og vedlagt dokumentasjon. Ved usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner anbefales det at kjøper engasjerer egen fagkyndig for en fornyet vurdering før budgivning.

Egenerklæring

Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN

13 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Toppenhaugveien 14	Toppenhaugveien 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

3 år og 8 måneder

Informasjon om selger

Selger

Bråten, Wanja Helen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Stort bad 2. etg.: Montering av våtromsplater og baderomsinnredning (Rune Kval). Kobling av rør fra uttak i vegg ved badekar (Rørlegger Tommy Olsen). Toalett 2. etg.: 2017 - Ny innredning. 2026- Ny panel i tak. Toalett 1. etg.: 2017 Montering innredning. Vaskerom 1. etg.: 2025 Montering av innredning. Kjøkken 2013: Montering av innredning og benkeplate.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune Kval (Eier/tømrer), Rørlegger Tommy Olsen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad 2. etg.: Flislegging av gulv og vegger. Kobling av rør til servanter, dusj og badekar Toalett 2. etg.: 2017 - Fliser gulv, toalett og servant. Rør utført av Rune Kval. Toalett 1. etg.: (Årstall) Vaskerom 1. etg.: 2017 - Tilkobling av rør til utslagsvask, armatur og toalett. Flislegging gulv. Kjøkken 2013: Montering av benkebelysning og tilkobling av rør til vask.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2013

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2013/2014: Montert kjøkkeninnredning.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune Kval (tømrer)

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tilkobling av lamper, elektrisk og rørleggerarbeid.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak, med nye lekter, sløyfer og vindpapp. Montert takstige og snøfanger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune Kval (selger)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Revet gammel kledning og papp. Isolert, ny vindtett, utlekting og ny panel på tre av husets yttervegger. Skiftet samtlige vinduer på disse veggene med 3 lags isoler-glass.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Wanja Bråten (Selger/tømrer) og Rune Kval (selger/tømrer)

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitert pipenedløp med innvending stålpipe.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arne Skarr AS/Joachim Alfer

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe innsig av vann etter kraftig regnskyll 2025. Lagt drensrør med fall bort fra hus over gårdsplass for å hindre nytt innsig.

Lekkasje på et vannrør etter feilboring av kabelselskap i 2024. Utbedret av firma gjennom forsikringssak.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elbil-lader garasje fra hovedsikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OneCo Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2012 - Vannrør som sprakk pga. kulde i loftetasjen. Utbedret gjennom forsikringssak.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Som tidligere beskrevet på bad, toalettrom, vaskerom og kjøkken

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny innsats i eksisterende peis. Montert ny vedovn i 1. og 2. etasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arne Skarra AS/Joachim Alfer

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt varmefolie under parkett på deler av et soverom 2. etg., samt liten yttergang og mellomgang ved trapp.

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2026

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert ventilasjon med fuktsensor i dusj på bad.

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2014

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe i 1. etg. 2014 og 2. etg. 2019

16.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Buskerud varmepumpeservice AS

16.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.5.2 **Årstall**

2013

16.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye varmekabler med ny føler og bryter i stor yttergang. Utført av faglært elektriker, men mangler dokumentasjon/navn på firma.

16.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

..

16.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i støttemur under terrasse. Ikke utbedret.

Noe sprekk i fliser/fuger i yttergang. Ikke utbedret.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rehabilitert pipenedløp med innvendig stålpipe. Nye rør i uttak til ildsteder.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

2014/2015: Stokkmaur. Utbedret av Antisimex.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lagt ny skifer på utvendig trapp.
Nye terrasser på bakkenivå.
Ny skillevegg på loft for inndeling av loftetasjen.
Arbeid utført av selger.
Ytterdør hovedinngang - Låskasse bør skiftes ut.
Peis i tv-stue er stengt av etter pipe rehabilitering og kan ikke brukes til vanlig fyring. Det samme gjelder peis i utleiedel.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Wanja Helen Bråten	**2026-09-13**

Identification

Wanja Helen Bråten

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 113, Bruksnummer 808 i 3301 DRAMMEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.08.2026 kl. 10.58
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.08.2026 kl. 10.58

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1363511-1/200 01.12.2022 09:14 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 11 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
BRÅTEN WANJA HELEN
FØDT: 25.02.1972 IDEELL: 1/2
KVAL RUNE ROLAND
FØDT: 10.12.1961 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1927/902155-1/90 21.02.1927 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om gjerde

1933/900297-1/90 30.10.1933 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Bestemmelse om gjerde

1950/2257-1/90 16.11.1950 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Byggeforbud på nærmere angitt avstand.

2022/1399119-1/200 08.12.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 11 800 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1927/902211-2/90 21.02.1927	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3301 GNR: 113 BNR: 370
2020/887271-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0602 GNR: 113 BNR: 808
2024/770806-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 808

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-113/808, Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	03.08.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

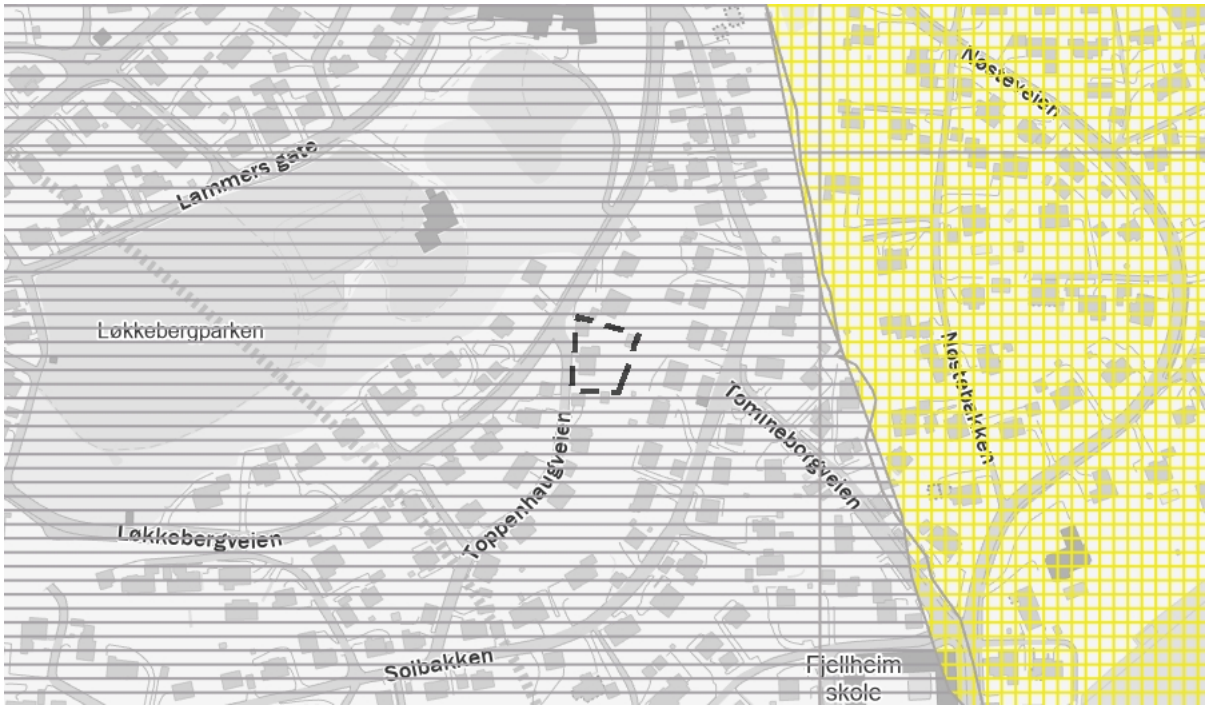
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.02 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	03.08.2026	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.08.2026	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.24 km
Kvikkleire	03.08.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	3 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.37 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	03.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

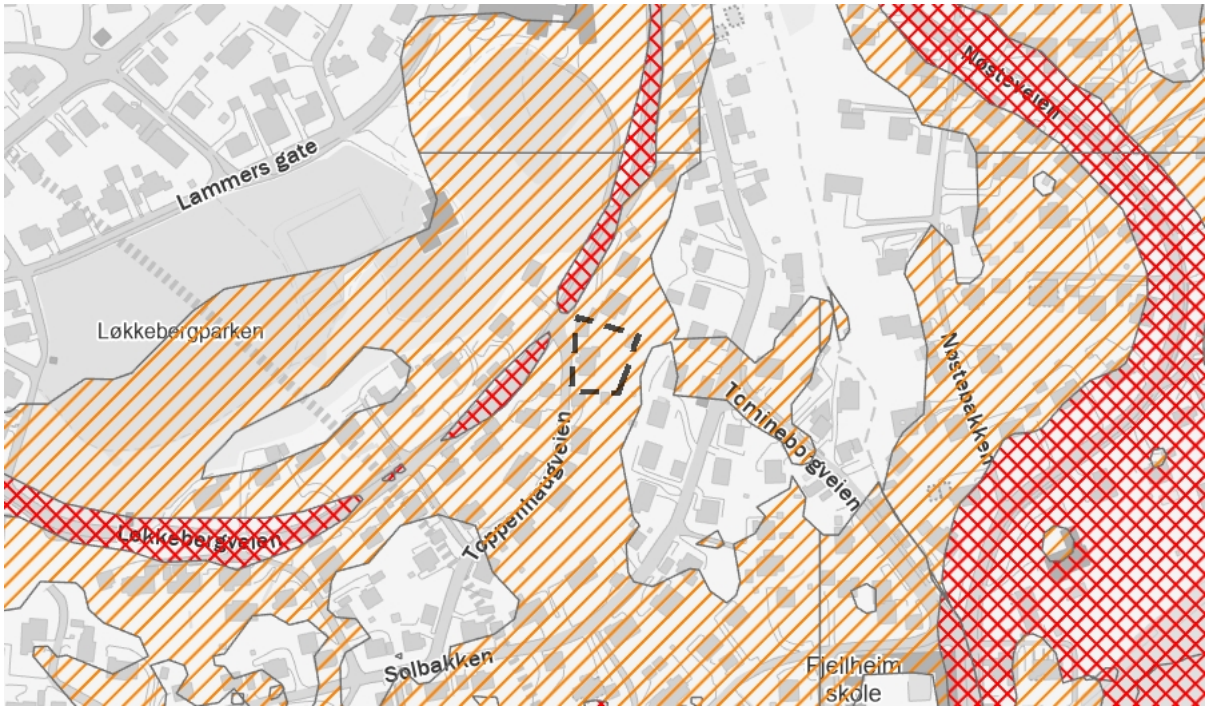
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 14.08.2026

Bygningstegninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	808	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN								

Godkjente bygningstegninger

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

Kommentar:	Vedlagte godkjente byggetegninger er de som finnes i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 14.08.2026

Bygningstegninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	808	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN								

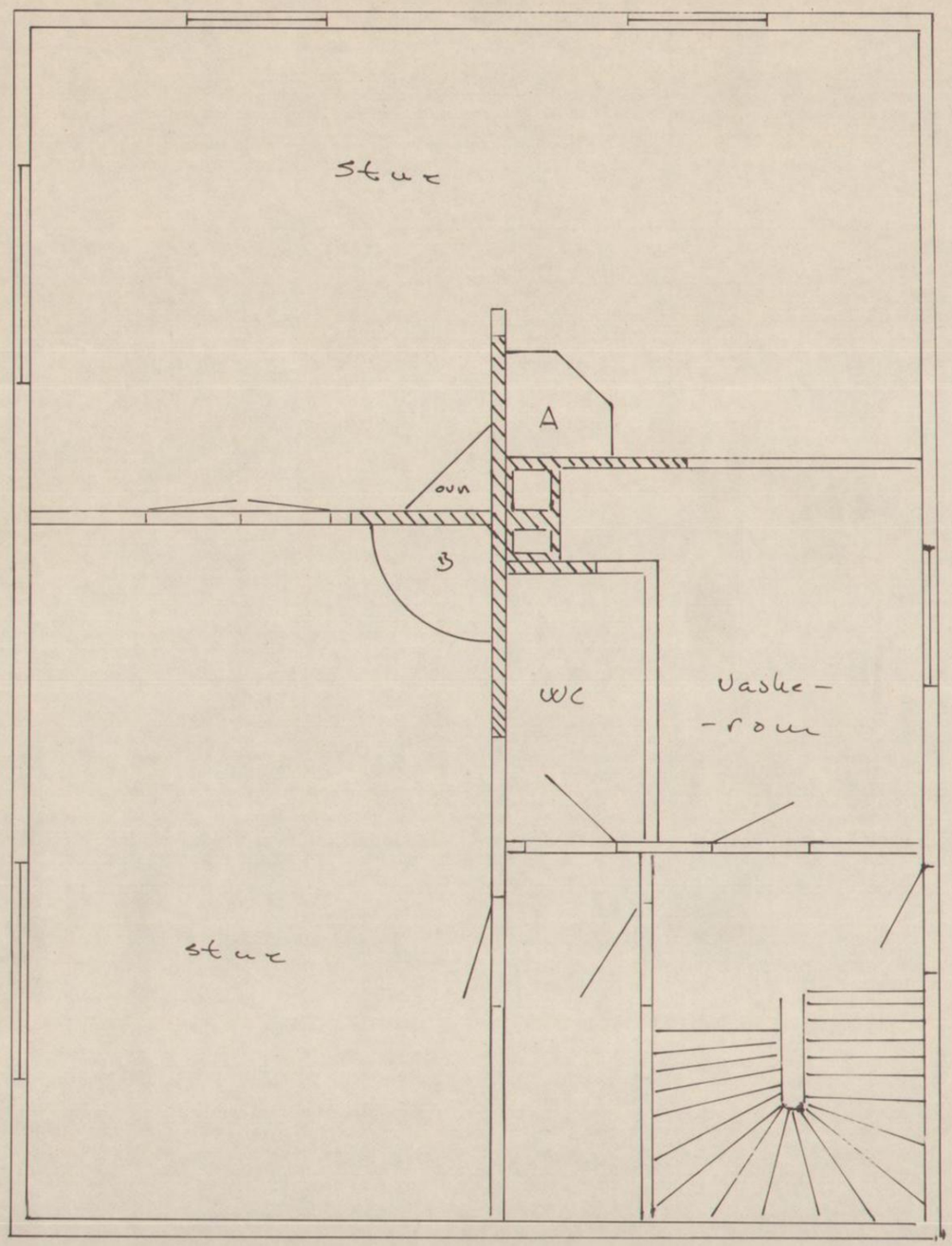
Godkjente bygningstegninger

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

Kommentar:	Vedlagte godkjente byggetegninger er de som finnes i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

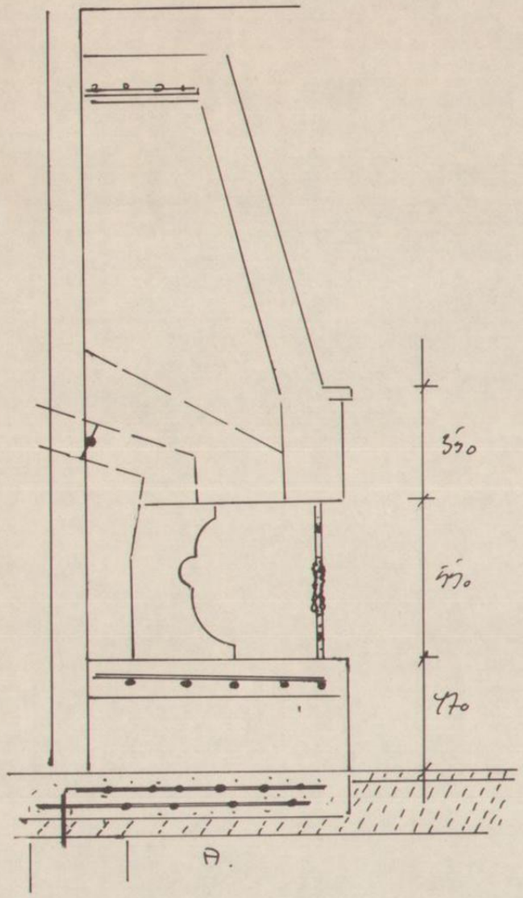
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

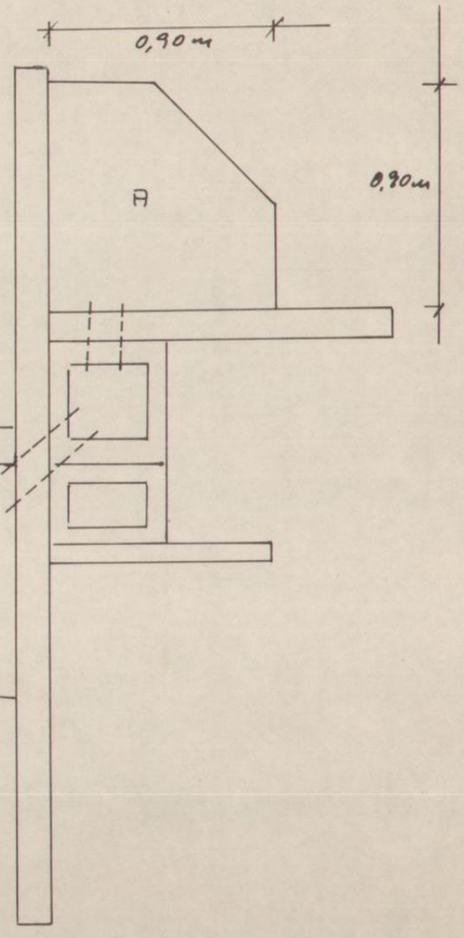


M = 1:50 1. etasje.

01AAY/60010 Geomatikk
113/808 13 Tegning

ORGANISEN BYGN. RÅD Nr. 1041/86 12. NOV. 1986



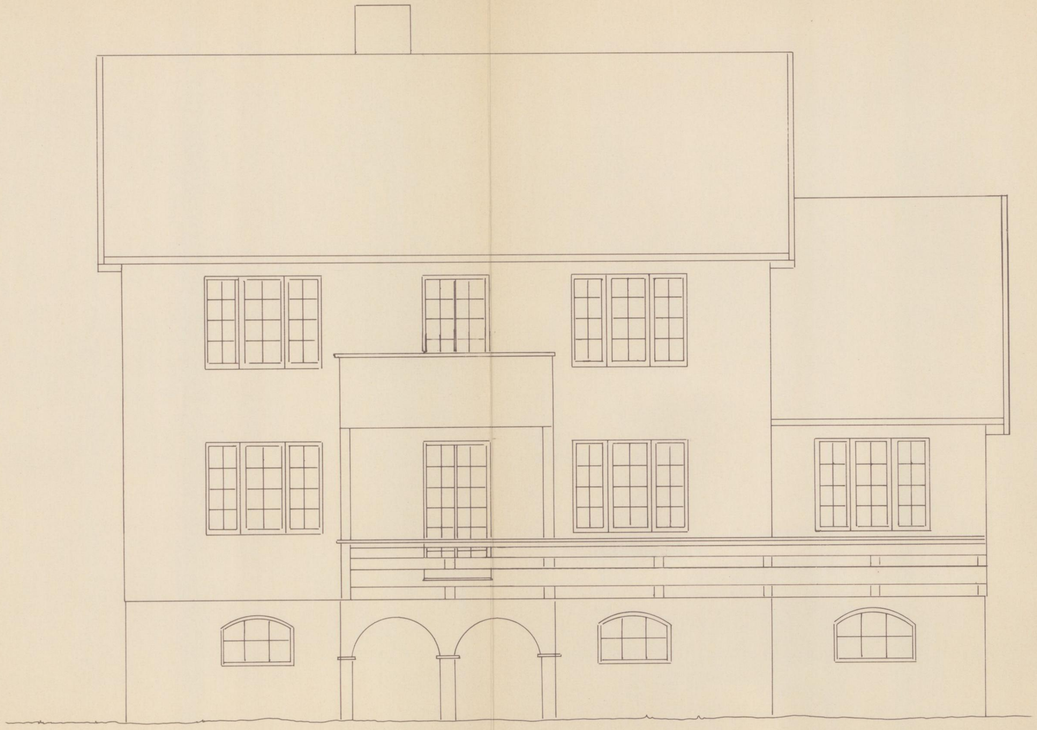


A MURT PEIS UTEN INNSATS

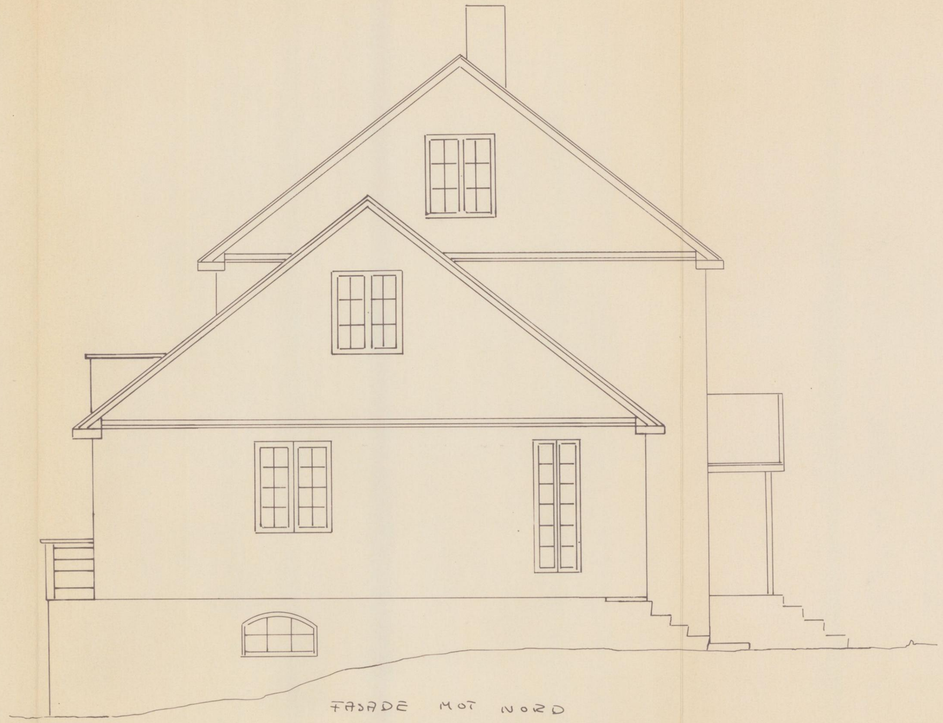
B —— MED ——

TREVERK

SKISSEN ER IKKE I MÅLESTOKK



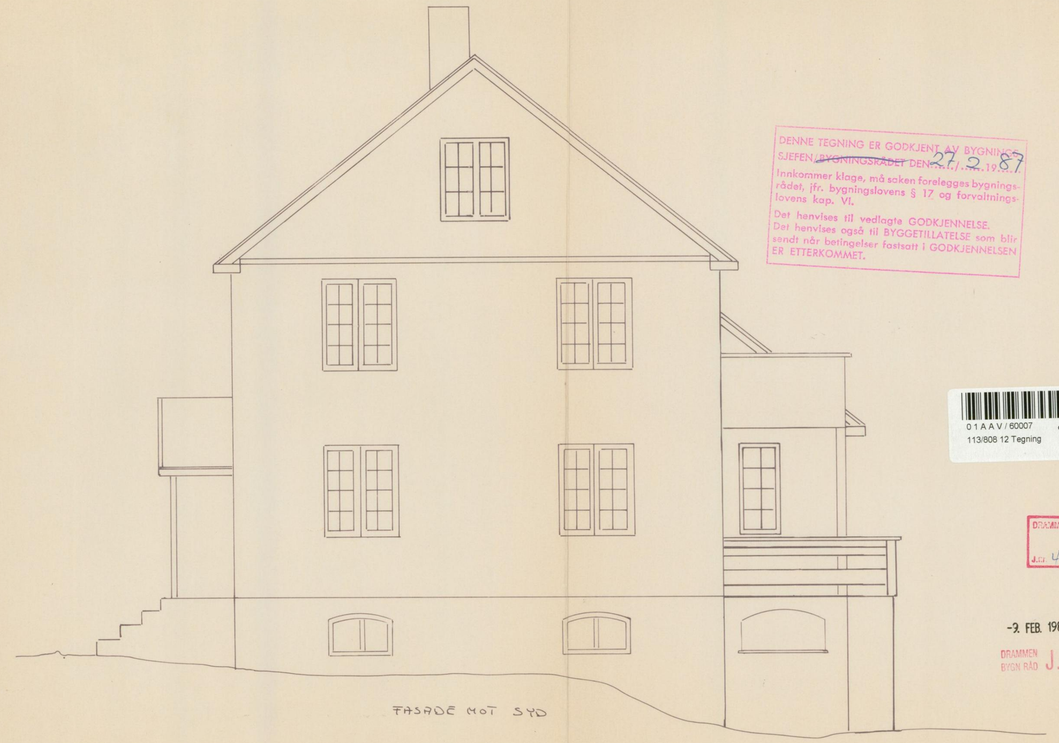
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 27.2.1987
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.

0 1 A A V / 60007 Geomatikk
113/808 12 Tegning

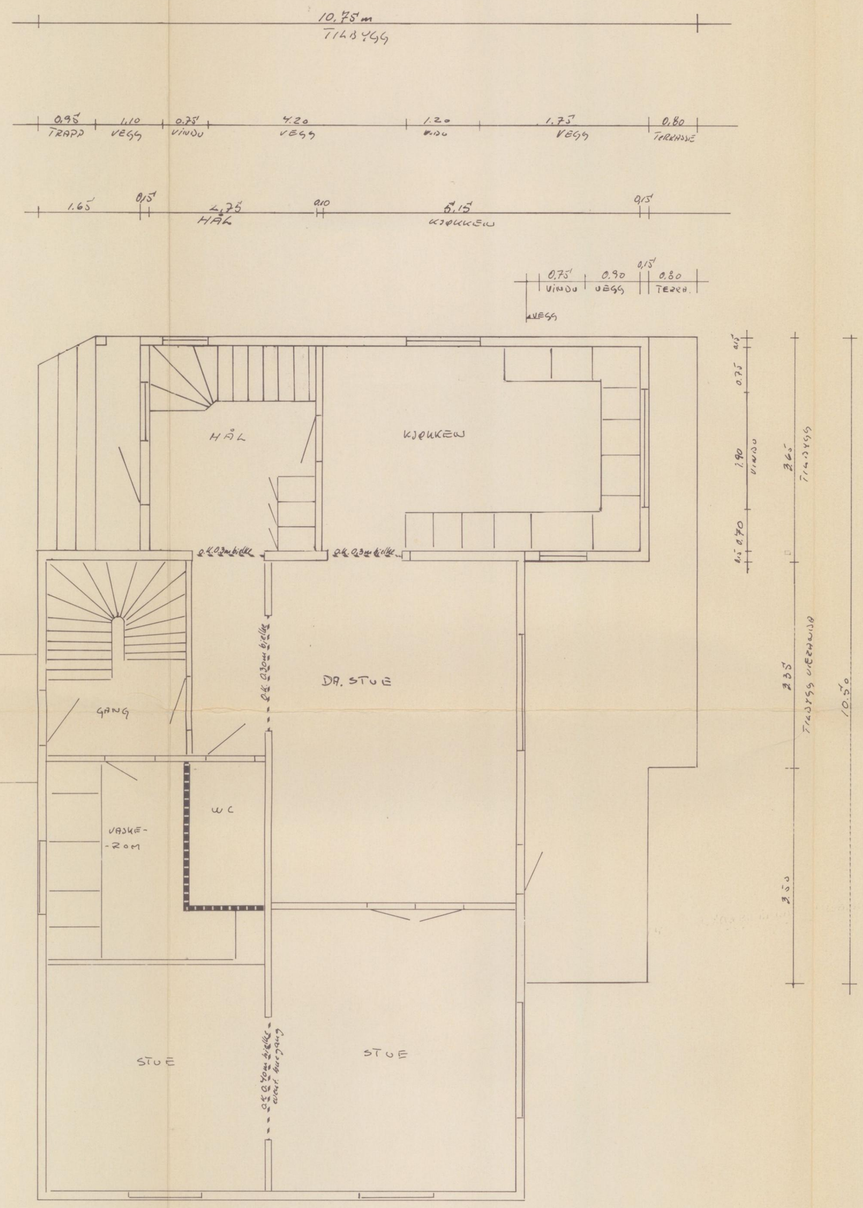
DRAMMEN
J.nr. 460-12/2 87

-9. FEB. 1987
DRAMMEN BYGN.RÅD J.Nr. 46/87

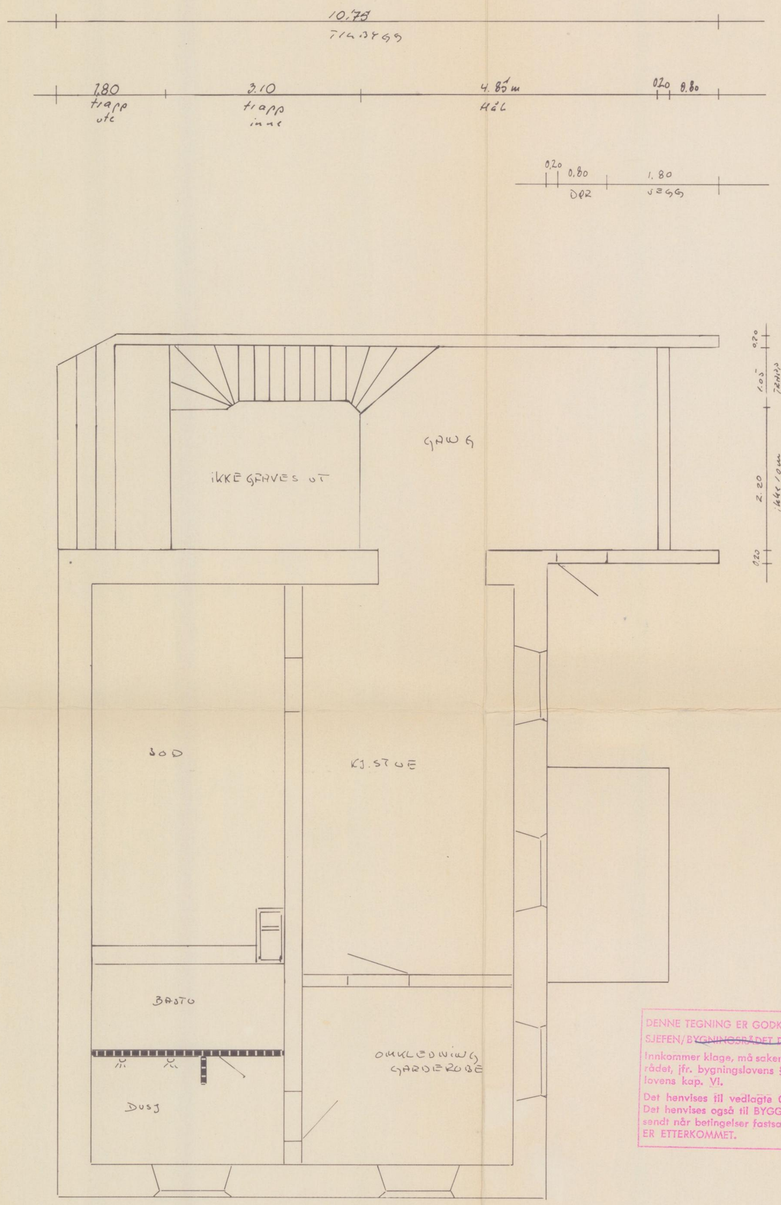
A/S TORRKOPI

Drammen den 1. Aug. -86

BYGGHERRE: SOLVEIG OG BENDIK FORRISDAHL. TOPPENHAUGT 14 3000 DRAMMEN. TLF 05891624



1. ETASJE



KJELLER PLAN

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 27.2.1987
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

01AAU/60006 Geomatikk
113/808 12 Tegning

..... VEGGER SOM ER FJERNET I EKS. BYGG

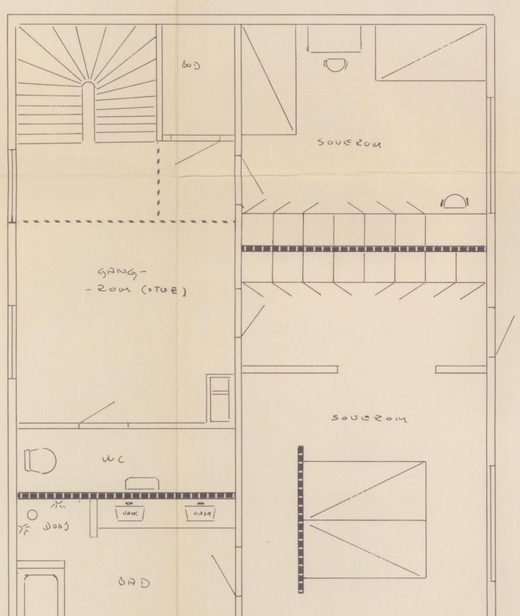
----- NYE VEGGER I EKS. BYGG

460 - 12/2 87

-9. FEB. 1987
DRAMMEN BYGN. RÅD J.Nr. 46/87

BYGGHERRE: SOLVEIG OG BENDIK FORRISDAHL TOPPENHAUGVEIEN 14 3000 DRAMMEN tlf. 83 16 24

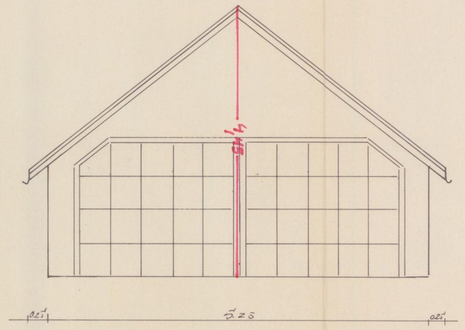
A/S TORRKOPI



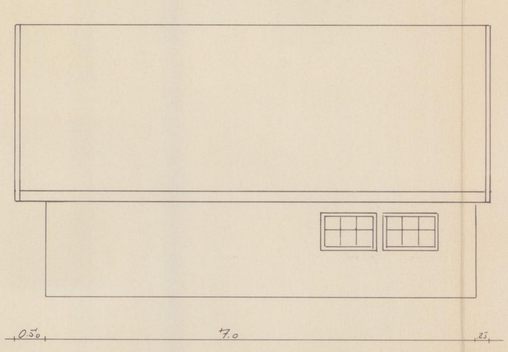
2. ETASJE

STIPLET STREK = VEGG SOM SKAL FJERNES I EKS. BYGG

HEL STREK = NYE VEGGER I EKS. BYGG



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

GARASJE

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN 27.2.1987
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 12 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

460 - 12/2 87

-2. FEB. 1987

DRAMMEN BYGN.RÅD J.Nr. 46/87

BYGGHERRE: SOLVEIG OG BENDIK FORBREGD AMT TOPPENHAUGVEIEN 14. 3000 DRAMMEN tlf. 83 16 24

FORMAT DA

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 808	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Toppenhaugveien 14 3011 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**808**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enhetlig kulturmiljø	1	x		1019.88m^2

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	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	113	808	0	0	1	1019.88m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	143.41m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	55.27m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Bevaring kulturmiljø	1016.97m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1019.88m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
06029-3	REGULERING AV GATER VED FJELDHEIM.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	11.01m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	11.01m^2

Datasett uten treff (0)

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**808**	**0**	**0**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enhetlig kulturmiljø	1	x		1019.88m^2

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	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	113	808	0	0	1	1019.88m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	143.41m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	55.27m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Bevaring kulturmiljø	1016.97m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1019.88m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
06029-3	REGULERING AV GATER VED FJELDHEIM.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	11.01m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	11.01m^2

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drmk.no

Utskriftsdato:13.08.2026

Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	0602	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	808	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Toppenhaugveien 14								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Overførte beløp til Kemneren i Drammensregionen fra Drammensregionens brannvesen IKS (brannvesenet) og Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) pr i dag:

Det er ikke utestående beløp overført fra RfD.	☒
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	☒
Utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	kr

Beløpene er ekskl. eventuelle forsinkelsesrenter. Ta kontakt med oss når oppgjørets dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inkl. forsinkelsesrenter.

Tilleggsinformasjon:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

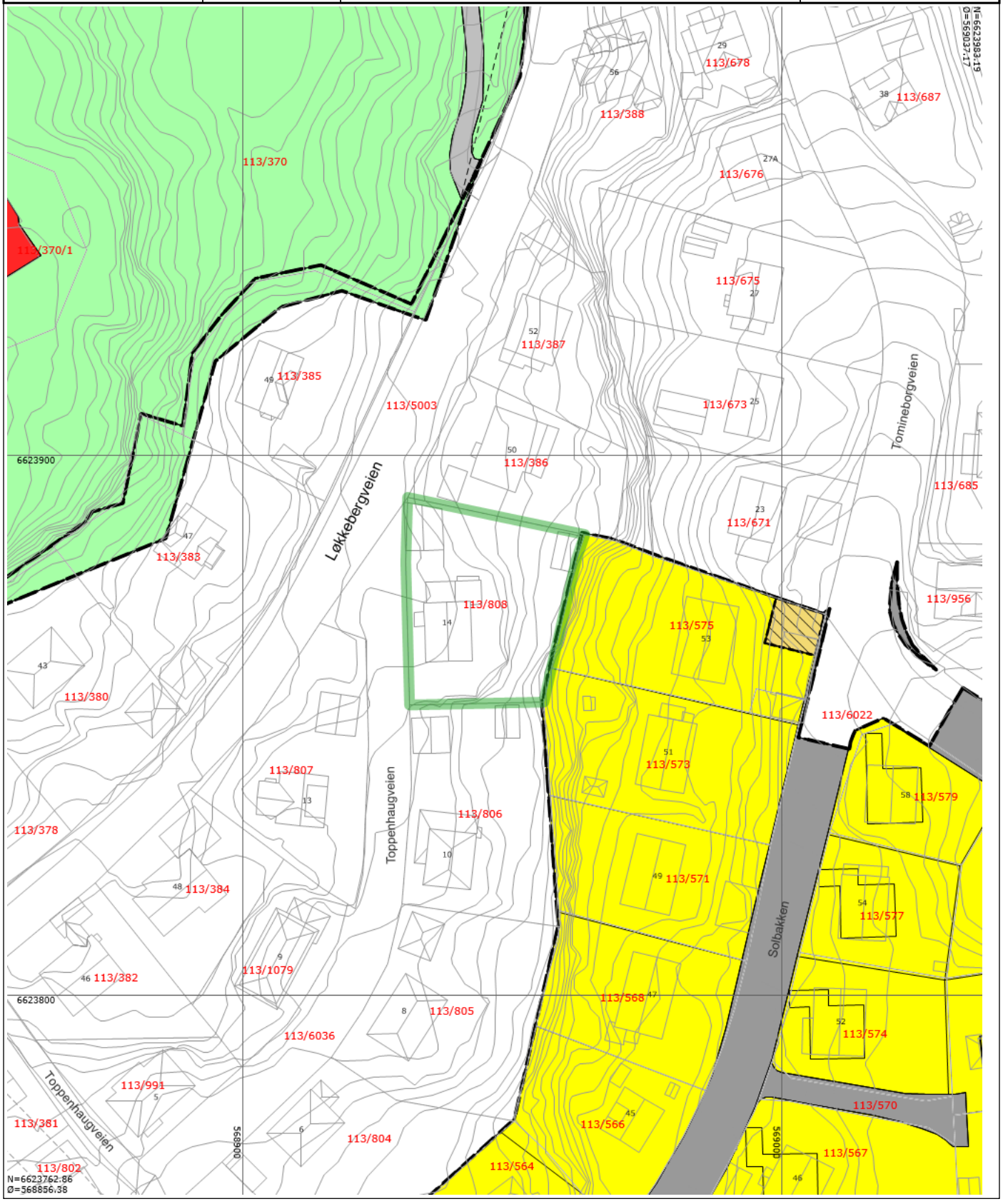
NB! Ved kjøp og salg av bolig er det viktig at eiere som har opprettet E-faktura eller Avtalegiro på eiendommen sier opp disse.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 808	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Toppenhaugveien 14 3011 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERING AV GATER VED FJELDHEIM.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedFnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Tunell


Høydekurve


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert tomtegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Frisiktlinje


Høyspenningsanlegg


Boligområde


Offentlig bygg - barnehage


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Park


Annet spesialområde

DRAMMEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 18.06.2025

Et godt sted å leve

Oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 18.06.2025

Innhold

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER 3
1 PLANENS HENSIKT 3
2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER 3
3 PLANKRAV 4
4 REKKEFØLGEKRAV 5
5 UTBYGGINGSAVTALER 6
6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING 6
7 TEKNISK INFRASTRUKTUR 7
8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING 8
9 BYGGEGRENSER 9
10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR 10
11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER 13
DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 14
12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL 14
13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE 20
14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER 21
15 GRØNNSTRUKTUR 23
16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL 24
17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG 24
DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER 25
18 HENSYNSSONER 25
19 BESTEMMELSESOMRÅDER 29
RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER 29
DEFINISJONER 29
REVISJONER 37

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å realisere Drammens visjon og samfunnsdelens mål basert på følgende prinsipper:

- Utbygging og fortetting av boligbygging i sentrumsområder og langs kollektivtraseer i tråd med vedtatt senterstruktur. Utbygging og fortetting skal skje etter prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og der det er tilfredsstillende kapasitet i eksisterende eller planlagt ny teknisk infrastruktur.
- Ny bebyggelse skal bidra til gode og trygge bomiljøer, byrom og møteplasser, og legge til rette for funksjonsblanding samt effektiv ressursutnyttelse med gjenbruk og deling.
- Universell utforming skal ligge til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse i tillegg til ivaretakelse av folkehelsehensyn.
- Planleggingen skal bidra til å sikre et boligtilbud tilpasset livets ulike faser, attraktive arbeidsplasser, et variert handels- og servicetilbud, stor bredde i både organiserte og uorganiserte aktivitets- og fritidstilbud, og en tilfredsstillende infrastruktur.
- Boligutviklingen skal sikre og fremme sosialt bærekraftige boområder.
- Det skal legges til rette for næringslivet ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale. Næringsvirksomhet skal etableres i tråd med ABC -prinsippet.
- Sentralt i utviklingen av kommunens byer og tettsteder står mangfold, lokalt særpreg, identitet og kulturarv. Det skal sikres vern av kulturmiljø, natur- og kulturlandskap og naturmangfold, skapes og utvikles attraktive uteområder i form av grøntkorridorer, samt sikre god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog.
- All bebyggelse skal være sikret mot naturfare som ras, skred, flom og stormflo.

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

2.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

2.1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder i Drammen:

- Kommunedelplan for Drammen sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30. mai 2006
- Kommunedelplan for Tilfartsvei vest/tilfartsvei Konnerud, vedtatt 17. desember 2002
- Kommunedelplan for Fv. 319 Svelvikveien, vedtatt 21. juni 2016
- Kommunedelplan for Svelvik sentrum, vedtatt 8. september 2003
- Kommunedelplaner vedtatt etter 01.01.2020

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

2.1.3 Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan. Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for nytt arealformål. Der det i kommunedelplaner og reguleringsplaner er avsatt arealformål grønnstruktur/LNF, gjelder dette foran byggeformål avsatt i kommuneplanen

2.2 Unntak

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:
Kommuneplanen overstyrer Kommunedelplan for Drammen sentrum for følgende bestemmelser:

- Høyder innenfor bestemmelsesområder i punkt 19.2 og 19.3
- Parkering jf. punkt 8.2
- Lek/uteoppholdsareal jf. punkt 12.4

2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

2.3.1 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 gjelder i sin helhet.

2.3.2 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i eldre plan- og bygningslover, gjelder så langt tiltaket ikke er i strid med følgende forhold i kommuneplanens arealdel:
- Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart. Det samme gjelder byggegrenser mot sjø og vassdrag i kart og bestemmelser.
- Kommuneplanens bestemmelse punkt 13.1.3 om høyde og om utnytting punkt 13.1.4 overstyrer reguleringsplaner der disse bestemmelser er i motstrid med reguleringsplanens bestemmelser.

2.3.3 Ved motstrid om oppbygging av samferdselsanlegg skal vei- og gatenormen gå foran områderegulering for Mjøndalen sentrum med tilhørende arkitektonisk veileder.

2.3.4 Ved motstrid gjelder områderegulering for Berger (vedtatt 13.05.2025) foran arealdelen.

3 PLANKRAV

3.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

3.1.1 I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a, d, g, k, l, og m før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder også innenfor hensynssone H570_1 samt for alle objekter eldre enn 1950 innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Drammen sentrum, jf. punkt 18.16

3.2 Krav til samlet områdereguleringsplan

3.2.1 Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for felt KBA1 stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengende for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveier, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer for området eller en samlet arealplan for hele området.

3.3 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. § 11-10, nr. 1)

3.3.1 For å kunne unntas plankravet må tiltaket være innenfor områder avsatt til byggeformål, være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ikke gjelde oppføring av ny fritidsbebyggelse eller opprettelse av grunneiendom/festeeiendom til fritidsformål. Tiltaket kan heller ikke være et ledd i et større utbyggingsprosjekt. Under disse forutsetningene er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

a. Mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt etter § 20-5, jf. SAK10 § 4-1, med unntak av pbl § 20-1 bokstav m.
b. Tiltak etter SAK10 § 3-1 punkt a-d som tiltakshaver kan stå for selv.
c. Navigasjonsinnretninger i sjø
d. Tiltak (jf pbl §20-1) knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg
e. Tiltaket er omfattet av pbl. § 20-1 bokstav a, d og g, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:
   - eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt). Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter.
   - samlet BRA ikke overstiger 500 m^2
   - samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m^2
f. Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 3 boenheter forutsatt at:
   - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
   - avgivereiendommen ikke overstiger 1800 m2
   - For felt B2 gjelder særskilte retningslinjer under punkt 13.1.2
g. Opprettelse av ny grunneiendom eller festegrunn hvor eiendommen allerede er ferdig utbygd og som ikke er et ledd i en fortettingsprosess
h. Arealoverføring innenfor samme arealformål
i. Innløsning av festeeiendom, jf. tomtefesteloven §32.

j. Infill-prosjekt i areal avsatt til sentrumsformål, forutsatt at den eksisterende eiendommen ikke overskrider 700m^2

3.3.2 Unntaket fra plankravet i punkt 3.3.1 bokstav e, f og j gjelder ikke innenfor hensynssonene, H310_1, _2, og _3 og hensynssone H320_1, _2 og _3. Innenfor hensynssonene er det unntak for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7 samt tiltakskategori K0 og K1.

3.3.3 Tiltak innenfor felt KBA2 og KBA4
Det tillates ombygging og/eller bruksendring av eksisterende bygg uten krav om regulering for felt KBA2 og KBA4 som ledd i områdemodning. Det tillates ikke etablering av boenhet.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak fra plankrav for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer jf. punkt 3.1.1 dersom tiltaket er for å verne og/eller tilbakeføre kulturminner og kulturmiljøer.
Det kan vurderes unntak fra plankrav for etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter der tiltaket vurderes å være i tråd med punkt 3.3.1 og 12.2.4 (tilpasning til områdekarakter).

4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Generelle rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 1 og 4)

Utbygging kan ikke finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er etablert eller sikret etablert.

4.1.1 Sosial infrastruktur

Ved regulering av nye boområder skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

4.1.2 Blågrønn infrastruktur

Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer etablering og ivaretakelse av blågrønn infrastruktur.

4.1.3 Teknisk infrastruktur

a. Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer nødvendig etablering av samferdselsanlegg, herunder trafikksikre løsninger for myke trafikanter, inkludert trygg skolevei.
b. Ved regulering må gang- og sykkelveier, kollektivtraseer samt gater og veier være sikret opparbeidet.
c. Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal:
    - tiltak som fører til belastning utover behandlingskapasiteten på renseanlegg ikke tillates igangsatt før tilstrekkelig rensekapasitet og rensekrav er sikret etablert.
    - tiltak ikke tillates igangsatt før leveringssikkerheten for vannforsyning til utbyggingsområdene er ivaretatt.

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

4.2.1 Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål, anlegg og kommunalteknisk virksomhet, tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss med Strykåsen tillates tatt i bruk, må atkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss med E134, være ferdigstilt.

4.2.2 Før utbygging av nye boliger i B3-områdene på Åsen kan igangsettes, skal ny hovedatkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjern veien, være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen. Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.

4.2.3 Utbygging mellom Tørkop og Rundtom som fører til økt biltrafikk på fv. 319 kan ikke igangsettes før ny fv. 319 Tørkop – Eik er etablert og eksisterende Svelvikveien mellom Solumstrand og Rundtom er oppgradert i tråd med kommunedelplanen vedtatt 21.06.2016. En begrenset utbygging kan likevel tillates under følgende forutsetninger:

a. Det foreligger en helhetlig mobilitetsplan for strekningen Solumstrand – Rundtom. Mobilitetsplanen skal foreslå tiltak for gående, syklende og kollektivtrafikk.
b. Det stilles krav til gjennomføring av tiltak fra mobilitetsplanen før det gis tillatelse til utbygging. Tiltakene skal sikre en fullverdig sammenhengende, trafikksikker og attraktiv løsning for gående og

syklende fra utbyggingsområdet fram til eksisterende tilbud mot Drammen sentrum fra Rundtom. Med fullverdig løsning forstås sykkelvei med fortau eller sykkelprioritert gate med fortau.

c. Teknisk plan med blant annet løsning for gående og syklende skal være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.
d. Det gjennomføres tiltak for å minimere bilbruken, som for eksempel lav parkeringsdekning og tilrettelegging for bildeling.

4.2.4 På Konnerud og i Skoger nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) per år før ny vegadkomst til Konnerud er etablert. Kvoten fordeles med 50% på fortetting og 50% på feltutbygging. Dersom kvoten et år ikke fylles opp for fortetting eller feltutbygging, kan ledig andel av kvoten overføres til den andre kategorien ved årsskiftet. Arealer regulert i Områderegulering for Konnerud sentrum, vedtatt 26.05.2020, er unntatt fra kvoten jf. bestemmelsesområde 19.4 #4

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

Retningslinjer
Til punkt 4.2.4.
Fortetting og feltutbygging:

Fortetting – 10 boenheter pr. år
Fortetting kan skje enten på en bebygd boligtomt, eller ubebygd boligtomt i et ellers utbygd område. Ved søknad om enebolig med sekundær boenhet må det også søkes om kvote for den sekundære boenheten. Fortetting gjelder også søknad om bruksendring fra hytte til bolig. Hvis eiendom som har fått Konnerudkvote selges, følger Konnerudkvoten(e) eiendommen.

Feltutbygging – 10 boenheter pr. år
Feltutbygging er nye utbyggingsprosjekter i tråd med vedtatt detaljregulering

Dersom det et år eksempelvis bare har kommet søknad om 7 utbyggingstillatelser for feltutbygging, mens det er venteliste for å få tillatelse til å fortette, kan man i januar det påfølgende året overføre de 3 ubrukte tillatelsene for feltutbygging og gi 3 ekstra tillatelser til fortetting. Disse 3 tillatelsene tilhører året som har gått, og påvirker derfor ikke de 20 tillatelsene som kan gis i det nye året.

5 UTBYGGINGSAVTALER

5.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan forhandles i tråd med forutsetningsvedtaket i kommunestyret 18.02.2020 eller nyere vedtak som avløser dette vedtaket.

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Ved regulering skal bebyggelse og anlegg sikres mot naturskade. Hensynssoner er innarbeidet i plankartet med bestemmelser.

6.1.2 Der håndtering av naturskade ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der dokumentasjon ikke er i tråd med punkt 6.1.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak.

6.1.3 Eksisterende bekker skal ivaretas som åpne bekker i sitt naturlige løp, både av hensyn til vassdragsnatur og klimatilpasning. Bekkelukking tillates ikke.

Retningslinjer
Ved vurdering av naturfare legges NVEs veiledere til grunn. Fare skal utredes i regulering, men noen vedtatte reguleringsplaner kan være mangelfullt utredet og det kan være nødvendig å vurdere fare innenfor hensynssoner på nytt. Det er viktig at bevaring og restaurering av natur, og eventuelt etablering av nye naturbaserte løsninger, vurderes som klimatilpasningstiltak.

6.2 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

6.2.1 Ved regulering skal det utarbeides en overvannsrapport i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar». Innhold i rapporten skal være i tråd med vedlegg

5 i veilederen. Avgrensning av området i rapporten skal ta utgangspunkt i nedbørsfelt ned til resipient, planområde og eventuelt areal utenfor planområdet som tiltaket påvirker, samt ledningsnett. Nye tiltak skal sikres mot klimajustert 100 års regn.

6.2.2 Der håndtering av overvann ikke er avklart ved regulering, eller overvannsrapport ikke er i tråd med punkt 6.2.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak, både oppstrøms og nedstrøms det omsøkte tiltaket.

6.2.3 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige/eksisterende flomveier ivaretas. Dersom et tiltak etter pbl § 20-1 berører en eksisterende flomvei, inkludert tørre bekker, skal det fremlegges en plan for hvordan den eksisterende flomveien blir påvirket og ivaretas. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.

6.2.4 Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Overvann skal håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning.

6.2.5 Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.

6.2.6 Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dersom bekker ikke åpnes skal ny bebyggelse plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

Retningslinjer
Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.
Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade. VA-rammeplan for ledningsnettet bør sees i sammenheng med utomhusplan og løsninger for overvannshåndtering oppå bakken. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

6.3 Blågrønn faktor (BGF) (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

6.3.1 Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk Standard NS3845. Følgende faktorer skal så langt det er mulig brukes ved både regulering og søknad om tiltak der dette ikke allerede er fastsatt i regulering:

a. For alle områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,7.
b. For andre områder enn sentrumsformål og kombinert bebyggelse skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,8.

Retningslinjer
Blågrønn faktor bør være høyere for tomter som grenser til vassdrag.

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.1.1 Ved regulering skal det utarbeides en VA-rammeplan som bygger på tekniske krav og føringer i Drammen kommunes VA-norm. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem.

7.1.2 Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1. Dokumentasjonen skal være tilpasset tiltakets kompleksitet og størrelse slik at prosjektet belyser alle nødvendige tekniske detaljer og løsninger iht. Drammen kommunens VA- norm.

Retningslinjer
Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slokkevannuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning inklusivt slokkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.2.1 I medhold av pbl. § 30-6 har all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett.

7.2.2 I områder hvor det er/eller vil bli etablert større offentlige anlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank.

7.2.3 Tett tank godkjennes bare for toalettavløp, og bare i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann.

Retningslinjer
Kommunen kan pålegge tiltakshaver å utrede og etablere felles vann- og avløpsledning der det er hensiktsmessig.
Det kan gjøres unntak fra krav om tilknytning dersom det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak.
Til punkt 7.2.2: I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år, dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.3.1 Ved regulering eller ved søknad om større utbyggingsprosjekter skal det utarbeides en plan for renovasjon. Planen skal tilpasses plannivå og vise planlagt løsning samt kjøremønster for renovasjonsbil.

Retningslinjer
Ved utforming av plan for renovasjon skal RfDs retningslinjer for renovasjonsløsninger og kommunens vei og gatenorm legges til grunn.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.6)

7.4.1 Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken. Ved slike tiltak skal allébeplantning og verdifulle trær bevares. I områder avsatt til LNFR er det ikke krav om å legge kabler i bakken.

7.4.2 Kabler og ledningsanlegg i sjø og vassdrag skal legges i fellestraseer.

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

8.1 Krav til tekniske løsninger for samferdselsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

8.1.1 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal opparbeidelse av samferdselsanlegg følge krav i vei- og gatenorm (vedtatt 24.05.2022) og sykkelplan (vedtatt 28.09.2021). For tiltak på riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesens håndbøker. Kryssgeometri avklares ved regulering.

8.1.2 Hovedtraséene for sykkel skal i hovedsak utformes som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

8.1.3 Ivareta trafikksikre, effektive og universelt utformede gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass

8.1.4 Utforming av samleveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. For gående og syklende skal dette oppnås gjennom opparbeidelse av trygge krysningspunkter samt tilbakeholden holdning til opprettelse av nye avkjørsler.

8.1.5 Løsninger for varelevering og renovasjon skal være i tråd med kommunens vei- og gatenorm.

8.1.6 Ved regulering skal løsning for håndtering av snø sikres.

8.2 Krav til parkering (pbl. § 11-9, nr. 5, 27-8)

8.2.1 Krav til parkeringsdekning og opparbeidelse av parkeringsanlegg (inkludert sykkelparkering) skal følge kommunens parkeringsnorm vedtatt 14.06.2023.

8.3 Transportutredning og mobilitetsplan (pbl. § 11-9, nr. 8)

8.3.1 Ved regulering og ved søknad om større byggeprosjekter skal det utarbeides en transportutredning og en mobilitetsplan. Med større byggeprosjekter forstås bygg over 1000 m2 BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter. Fremkommelighet for buss skal vurderes i transportutredningen, og eventuelle behov for kollektivtraseer innarbeides i reguleringsplanen. Ved overbelastning på veinettet skal avbøtende rekkefølgekrav stilles i reguleringsplanen. Mulighet og behov for etablering av «mobilitetspunkt/mobilitetshus» skal vurderes.

9 BYGGEGRENSER

9.1 Forbudsgrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Forbudsgrense mot sjø er vist på kommuneplanens arealplankart. For områder i byggeforbudssonen tillates ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd enn fasadeendringer før byggetiltaket inngår i reguleringsplan.

9.2 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

9.2.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

a. For byggegrense mot kommunal og privat klassifiserte veier gjelder krav i kommunens Vei- og gatenorm dersom annet ikke framgår av regulering.

9.3 Byggegrenser mot riks- og fylkesveier (pbl § 11-9, nr. 5)

9.3.1 Der annet ikke framgår av regulering, gjelder følgende byggegrenser mot riks- og fylkesveier:

- For fylkesvei 282, 283 og 319 er byggegrensen 50m. For øvrige fylkesveier er byggegrensen 15m.
- Byggegrensen langs fylkeskommunal gang- og sykkelvei er 15m.
- For byggegrenser mot riksvei gjelder kravene i Lov om vegar (veglova).

9.3.2 Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:

- Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 30 m fra senterlinje vei.

9.4 Byggegrense mot jernbane innenfor sentrumsavgrensing i Mjøndalen (pbl § 11-9, nr. 5)

9.4.1 Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.

9.5 Byggegrense mot vassdrag (pbl § 11-9, nr. 5)

9.5.1 På begge sider av vassdrag (målt fra kant ved normalstand) gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6:

a. 100m i områder avsatt til LNF og blågrønnstruktur
b. 50m i områder avsatt til byggeformål
c. 20m fra tørre bekker
d. Kantsonen/vegetasjonsbelte på minimum 6 meter skal bevares i sin helhet langs elver og bekker med årssikker vannføring samt tjern og innsjøer og dammer for å sikre biologisk mangfold, hindre avrenning og redusere erosjon.

9.5.2 Byggegrensene gjelder ikke der annet følger av reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Retningslinjer
Fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes i tråd med vannressursloven §11, veileder til vannressursloven samt NVEs veiledere og om nødvendig skal det søkes Statsforvalteren om dispensasjon. Tiltak i vassdrag skal også vurderes etter §8 vannressursloven, og konsesjonsfrie tiltak skal vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

9.6 Byggegrense mot vann- og avløpsanlegg (pbl § 11-9, nr. 5)

9.6.1 Bygninger, konstruksjoner og anlegg skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra kommunalt vann- og avløpsanlegg, og 5 m fra interkommunale overføringsledninger (gjelder ledningens ytterkant), dersom annet ikke framgår av regulering.

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

10.1 Vannforekomster (pbl §11-9, nr 6 og 8)

10.1.1 Planer og tiltak som berører og/eller kan påvirke vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen eller tiltaket påvirker måloppnåelsen. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

10.1.2 Dersom planer og tiltak vil komme til å forringe vannforekomstens miljøtilstand og påvirke vannforekomstens evne til å nå miljømål etter vannforskriften, skal planen eller tiltaket behandles etter vannforskriftens §12.

Retningslinjer
Se NVEs hjemmeside og vannportalen (vann-nett) for informasjon om vassdragsforvalting.

10.2 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

10.2.1 Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

10.3 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

10.3.1 Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 legges til grunn.

10.3.2 I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det, i tråd med veilederen jf punkt 10.3.1 og tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

a. Tiltak for å minimere energibruk
b. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
c. Valg av energiløsninger og byggematerialer

10.3.3 Klimagassberegninger skal utarbeides i reguleringsplaner ved:

- Vesentlige terrenginngrep
- nybygg større enn samlet 1000 m^2 BRA
- bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

10.4 Energi (pbl §11-9 nr. 3)

10.4.1 Innenfor konsesjonsområde skal kommunen pålegge tilknytning til fjernvarme der det er hensiktsmessig ved regulering etter pbl § 12-7 nr 8.

10.4.2 Før 1. gangs behandling av reguleringsplaner for næringsområder, offentlige bygg og boligområder over 30 boenheter skal det foreligge en energiutredning for området basert på ny, fornybar energi. I energiutredningen skal tilknytning til nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg avklares.

Retningslinjer
Innenfor konsesjonsområdet for Drammen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 1000 m^2 BRA. Innenfor konsesjonsområdet for Mjøndalen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 500 m^2 BRA.

I energiutredningen beskrives løsninger for varme, kjøling og elektrisitet. Tiltak for å redusere behovet for tilført energi og effekt og belastningen planen vil ha på energisystemet i området skal utredes og beskrives. Videre skal mulighet for produksjon av lokal fornybar energi, energilagring og energigjenvinning utredes og beskrives i utredningen. Dersom energiutredning viser at det er lønnsomt med ny, fornybar energi kan kommunen vurdere å godkjenne dette som energiløsning. Ved etablering av næring utredes også behovet for depotkraft.

10.5 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

10.5.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1 skal:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T1520/2012 tilfredsstilles.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021 tilfredsstilles.

10.5.2 Luftkvalitet

a. Ved regulering må luftforurensning utredes og eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i fagkyndig utredning. Kommunens luftsonekart danner grunnlag for vurderingen.
b. I rød sone tillates det ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning.

10.5.3 Støy

a. Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021. Eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak skal beskrives. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.
b. Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål utarbeides en støyfaglig utredning for tiltak i gul og rød støysone. Tilsvarende gjelder ved opprettelse av nye grunneiendommer. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

a. Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. kommunens støysonekart.
b. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter
c. Opprettelse av ny grunneiendom til støyfølsomt bruk tillates ikke

10.5.5 Avvikssone for støy

a. Innenfor kommuneplanens bestemmelsesområde avvikssone støy kan avvik fra støygrensene jf. Tabell 2 i T1442/2021 tillates.
b. Innenfor avvikssonene skal minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom ved bygging i gul og rød støysone, ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
c. For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer som angitt i punk 12.6 ha lavere støynivå enn nedre grenseverdier for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, jf. støykrav i punkt 12.6. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.
d. Ny eller utvidelse av støyende arealbruk skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdiene for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
e. Støyfaglig utredning må dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

Retningslinjer
T-1442 Retningslinje for behandling av støy skal sammen med M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanleggingen danne grunnlag for støyfaglig utreding.
T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal danne grunnlag for utredning av luftkvalitet.

10.6 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

10.6.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak som utvider fotavtrykk i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan som ikke er omfattet av ny plan- og bygningslov (2008) skal det gjennomføres en naturtypekartlegging. Naturtypekartleggingen skal utføres av fagkyndig.

10.6.2 Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldsloven §§8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold, inkludert naturtyper samt viltinteresser og viltkorridorer, er ivaretatt.

10.6.3 Utvalgte og truete naturtyper skal ikke bygges ned og leveområdene for truete arter må sikres. Disse områdene skal avsettes som arealformål grøntstruktur eller hensynssoner i reguleringsplaner.

10.6.4 Rigg- og anleggsområder tillates ikke etablert i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres.

10.6.5 Fremmede arter som er plassert i kategorien svært høy og stor risiko, skal bekjempes. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal fremmede arter kartlegges for å hindre spredning. Avbøtende tiltak må sikres. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

Retningslinjer
Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfoldet. Et naturregnskap kan ligge til grunn for vurdering av konsekvensene.
Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.
Vurdering av naturmangfold gjøres i tråd med føringer fra miljødirektoratet.

10.7 Sikring av matjord (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

10.7.1 Dyrka og dyrkbar jord skal brukes til jordbruksproduksjon. I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan.

Retningslinjer
Matjordplan skal dokumentere at:

- *Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.*
- *Matjord som forflyttes ikke inneholder uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere.*

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

10.8 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.8.1 Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for permanent lagring og gjenbruk av masser tillates kun dersom tiltaket inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer
For å tilrettelegge for mer gjenbruk bør utsortering av gjenvinnbare masser skje i nærheten av opprinnelsesstedet.

10.9 Landskapsutforming og terrengtilpasning (pbl § 11-9, nr 6)

10.9.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige siktlinjer, landskapsformasjoner og silhuetter.

10.9.2 Ved tiltak på tomter på åser/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas.

10.9.3 Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10.10 Bevaring av vegetasjon og terreng før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4, og 6)

10.10.1 Verdifulle trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates det ikke inngrep i terreng eller fjerning av verdifulle trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan.

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

10.11.1 Fysisk utforming av grøntanlegg (herunder parker og friområder mv.) og turveger/turstier skal følge krav i kommunens parknorm og veg- og gatenorm.

10.12 Kyststi og turveg langs Drammenselva (pbl. § 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

10.12.1 Kyststi langs Drammensfjorden og turveg langs Drammenselva er vist med linje på kommuneplanens arealplankart. Langs kyststien/turvegen tillates ikke tiltak eller innretninger som kan hindre allmenn ferdsel.

10.12.2 Tilretteleggingen av kyststi og turveg skal være skånsom med god balanse mellom natur og friluftsliv jf. punkt 10.6 naturmangfold.

Retningslinjer
Dersom det søkes om tiltak i og nær kyststien eller turveg langs Drammenselva må det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar allmenn ferdsel. Ferdselstrase bør etableres nærmere sjø enn tiltaket.
Der det ikke er avmerket kyststi eller turveg i dag, skal det ved søknad om tiltak ikke godkjennes tiltak som er til hinder for fremføring av fremtidig kyststi/turveg. Opparbeiding av kyststi og turveg kan gi grunnlag for dispensasjon dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.13.1 Oppføring av nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette følger av vedtatt reguleringsplan.

Retningslinjer
Det bør så langt mulig søkes å legge brygger til fellesanlegg for å unngå privatisering av strandsonen.
Vedlikehold av eksisterende godkjente brygger tillates og kan ved søknad erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming dersom den på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

10.14 Sandstrender (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.14.1 Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, hverken på land eller i sjø.

10.14.2 For allerede etablerte sandstrender på offentlige friområder tillates det ordinær drift med etterfylling av stedegen sand.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak for etablering av sandstrender i offentlig regi dersom det ikke fører til inngrep og tiltak på bløtbunnsområder, inklusive ålegrasenger, ei heller ikke i konflikt med disse naturtypene eller annet verdifullt naturmangfold.
Statsforvalteren skal i hver sak vurdere om etterfylling av stedegen sand krever tillatelse etter forurensningsloven.

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Kulturminner, -miljø og -landskap skal tas vare på i steds- og byutviklingen. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur samt å ta vare på kulturmiljøets særpreg og karakter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier skal det utarbeides en kulturminneutredning av fagkyndig. Alle kulturminner og kulturmiljøer er avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025.

11.1.2 Kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal søkes bevart og tillates ikke revet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.

11.1.3 Før tillatelse til tiltak for kulturminner merket med grønn stiplet linje i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 kreves en kulturminneutredning.

11.1.4 Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.

11.1.5 Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak på bygg eldre enn 1950 innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for Drammen sentrum, skal det foreligge en oppdatert kulturminneutredning på objektnivå. Totalskadede kulturminner (forfall/skade) innenfor planavgrensningen skal gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform.

11.1.6 Ved istandsetting og vedlikehold av kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal:
   a. tilbygg og andre eksteriørmessige endringer utføres slik at antikvariske verdier ivaretas.
   b. bygningsdeler med verneverdi beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Retningslinjer
Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade.
Ved søknad om riving av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

12.1 Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8)

12.1.1 Ved regulering av områder avsatt til byggeformål skal det utarbeides en stedsanalyse som skal være førende for plangrepet ved planinitiativ. Stedsanalysen skal omfatte fysiske forhold, herunder også kulturminner jf. punkt 11.1.1 og landskapsanalyse jf. punkt 10.9.3, samt relevante strukturelle og sosioøkonomiske forhold.

12.2 Byggeskikk og estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

12.2.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.

12.2.2 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha organiseringsprinsipper, bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.

12.2.3 Tiltak skal utformes og plasseres bevisst i forhold til viktige siktlinjer og akser, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapsformasjoner. Material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng skal ivaretas.

12.2.4 Byggetiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren der denne er enhetlig og hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdet gjennom høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, dominerende møneretning og materialbruk og fargesetting.

12.2.5 Påbygg og tilbygg til boliger skal tilpasses det eksisterende boligbygget.

12.2.6 Kunst i offentlige rom skal vurderes i tråd med retningslinjer for Drammen kommunes kunstordning vedtatt i Hovedutvalg for kultur, idrett, frivillighet og byliv 05.03.2024.

Retningslinjer
Med områdekarakteren menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse.
Nærområde og organiseringsprinsipper fremgår av definisjoner.

12.3 Boligvariasjon og bokvalitet (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.3.1 Det skal vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Ved regulering kan det etter nærmere vurderinger, basert på stedsanalyse jf. 12.1.1 og eksisterende kunnskapsgrunnlag, settes krav om boligtypesammensetting.

12.3.2 Ved regulering er minstestørrelse for boenheter 35m^2 BRA.

12.3.3 Ved regulering av større utbyggingsprosjekter skal utformingen av bygninger og anlegg skape plasser for sosial interaksjon og felleskap, både innvendig og utvendig.

Retningslinjer
Tilrettelegging for gode innvendige fellesarealer vurderes i alle prosjekter. Etablering av fellesarealer og deleløsninger skal bidra til bedre kvalitet i prosjektet. Innvendig oppholdsareal kan ikke erstatte minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek. Fellesarealer skal være av høy kvalitet og bør inneholde ulike funksjoner for

fellesskapet og ulike brukergrupper. Det legges til rette for familievennlige boliger med direkte adgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

12.4 Uteoppholds- og leke-/aktivitetsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Fellesbestemmelser til uteoppholds- og leke-/ aktivitetsareal:

a. Leke-/aktivitetsarealer og felles uteoppholdsarealer skal ligge ute og på terreng og være fysisk og visuelt tilgjengelig. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet. Alle uteoppholds- og lekearealer skal være trivelige grønne lunger, der en tar vare på naturkvaliteter eller skaper et grønt miljø med stedstilpasset vegetasjon der natur mangler. Veileder til utforming av felles uteoppholds- og leke-/ aktivitetsarealer samt kommunens normer for vei, gate og park legges til grunn.
b. Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering og fordrøyning i uteoppholds- og lekearealer basert på metoder beskrevet i NS-3845 Blågrønn faktor, jf. punkt 6.3
c. Området som skal beplantes må ha tilstrekkelig jorddybde. Dersom den beplantede delen av ligger på lokk, skal underliggende konstruksjon dimensjoneres for en jorddybde som tillater at området beplantes med både busker og trær.
d. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal ha en variert beplantning, utforming og møblering som gir mulighet for opphold, sosialt samsvar, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Arealene skal inndeles i ulike soner, med fokus på variert bruk, aktivitet og opphold.
e. Det skal sikres gode gangforbindelser og overganger til tilgrensende by- eller tettstedsområder. Felles lek og MUA skal være tilgjengelig for adkomst fra gata. Det tillates ikke at utearealene inngjerdes med tett gjerde.
f. Minst 50% av alle felles leke- og uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

Retningslinjer
I områder der det på grunn av eksisterende topografi er umulig å innfri kravet om solbelyst areal må det tilføres ekstra kvaliteter på nye felles- og lekearealer.

12.4.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige oppholdsarealer utendørs. Uteoppholdsarealene skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
    - Privat MUA skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
    - Det skal etableres buffersoner mellom private og felles oppholdsarealer
    - Ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1, som omfatter mer enn en boenhet, skal arealer som kan medregnes som felles MUA være et samlet areal på min. 50m^2 på terreng, og ikke være smalere enn 4 meter. Arealet skal ligge i umiddelbar nærhet til boligen, og kunne nås uten å krysse andre boenheters private uteoppholdsareal.
    - Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.

b. Ved regulering innenfor bestemmelsesområde #7 («bybåndet Drammen»)-tillates inntil 30% av privat og felles uteoppholdsareal på takterrasser dersom disse ikke er i konflikt med krav til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø jf. punkt 11.1 og krav til byggeskikk og estetikk jf. punkt 12.2. Felles takterrasser må være universelt tilgjengelige.
c. Kvantitative krav til minste uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under. Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse	5	5
Rekkehus/kjedehus/terrassert bebyggelse og andre tettere småhustyper	100	30
Tomannsbolig	150	50
Enebolig	200	50
Sekundær boenhet	50	15

Felles Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse, sentrumsformål	15	7,5
Blokkbebyggelse	30	15

Retningslinjer
Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0-30%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt jf. punkt 12.4.2-b.

12.4.3 Uteoppholdsareal (MUA) innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Drammen sentrum og KBA3:

a. Inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.
b. Kvantitative krav til privat og felles uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under: Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Alle områder (Senterområde, Bybebyggelse (blandingsområde), Boligområde)	3	3

Felles Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)*
Senterområde	10	5
Bybebyggelse (blandingsområde) KBA3	15	7,5
Boligområde	20	10

Retningslinjer
Ved behandling av reguleringsplan eller rammesøknad skal det dokumenteres hvordan de kvantitative rammekravene er løst, hvordan de ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt innen planområdet og mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra arealkravene overfor for private og fellesprivate uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter. Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0-50%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt.

12.4.4 Leke- og aktivitetsareal

a. Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m² pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1-e er unntatt dette kravet.
b. Leke og aktivitetsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av alle aldersgrupper (0-100 år) utendørs. Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter.
   - Leke areal skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal med motorferdsel eller andre fareområder, men skal hvis mulig ligge i tilknytning til annet grøntareal for å sikre sammenhengende grønnstruktur/parkanlegg. I boligområder bør barn og voksne kunne nå kvartalslekeplassen via gangveier, uten å krysse trafikkerte veier, private hager, gjerder eller andre barrierer.
   - Rene kjøre- eller ferdselsveier kan ikke medregnes som leke- og aktivitetsarealer.
   - Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt
c. Kvantitative krav og utformingskrav til leke- og aktivitetsareal framgår av tabellen under. Kravet utløses når minimumsarealet basert på antall boenheter er nådd:

Leke- og aktivitetsarealer	Maks avstand fra bolig (m)	Krav til utforming
Småbarnslekeplass	50 m fra hver bolig	Kravet utløses ved etablering av 4 boenheter. Minimum størrelse: 50 $m^{2.}$. Minimum bredde er 7 meter. Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB. Småbarnslekeplass skal være en sosial møteplass for alle beboere Småbarnslekeplassen skal som minimum dekke funksjoner som sandlek og elementer for motorisk utvikling samt sitteplass med bord og benker.
Kvartalslekeplass	Ca. 200 m	Behovet for etablering av kvartalslekeplass og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Kvartalslekeplass skal opparbeides med en variasjon i aktivitetstilbud, primært for barn i barneskolealderen, men det skal også være innredning beregnet for både voksne, eldre og mindre barn. Veiledende størrelse: ca. 2.000 m^2
Aktivitetsareal	Ca. 400 m	Behovet for etablering av aktivitetsareal og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Aktivitetsareal skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud. Arealet skal kombinere funksjoner fra kvartalslekeplass og plasskrevende aktiviteter. Det skal også være apparater til de minste barna og plass for voksne, både for opphold og aktivitet. Aktivitetsarealet er beregnet til barn, ungdom og voksne i alle aldersgrupper. Det bør tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at alle kan delta i aktivitet. Veiledende størrelse: ca. 5 000 m^2

Retningslinjer
Lekeplasser bør tilpasses barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.
Behov for etablering av nye arealer (kvartalslekeplass og aktivitetsareal) løses på områdenivå, basert på stedsanalyse jf. punkt 12.1.
Innenfor avgrensning av områderegulering for Mjøndalen sentrum, kommunedelplan for Drammen sentrum og kommunedelplan for Svelvik sentrum kan kvartalslekeplass og aktivitetsareal erstattes av eksisterende tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, med trafikksikker adkomst, og ligger innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

12.5 Universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

12.6 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinjer

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

12.7 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.7.1 Formålet med denne bestemmelsen er at alle skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses områdets karakter, byrommets og byggets dimensjoner, samt bygningens egenart, med hensyn til plassering, utforming, belysning og material- og fargebruk. Med reklameinstallasjon menes installasjoner/innretninger som markedsfører ulike produkter og virksomhet

12.7.2 Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

12.7.3 Kommunen kan kreve samlet skiltplan for et avgrenset område.

12.7.4 Skilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje som fasadeskilt og/eller uthengtskilt; som hovedregel ett fasadeskilt og ett uthengtskilt pr. virksomhetsfasade. Unntatt fra dette er områder med næring, kjøpesentre og bygninger med en viktig allmenn/ offentlig funksjon.

12.7.5 Uthengsskilt skal plasseres minst 2,65 meter over gategrunn og minst 1 meter fra byggets hjørner, og ikke stikke mer enn 1 meter ut fra fasadelivet, inkludert innfestning. Maksimal tillatt størrelse er inntil 60 x 80 cm. Skiltet skal ikke være i konflikt med andre skilt.

12.7.6 Bokstaver, profiler og symboler skal være frittstående og monteres direkte på vegg. Kommunen kan tillate at skilt på tre bokstaver, og/eller tall, kan plasseres øverst på bygningen og under gesims, i inntil to himmelretninger, dersom skiltet representerer bygningen. Skilt skal underordnes bygningens farger. Unntak kan vurderes innenfor formål utenfor sentrumsformål.

12.7.7 Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten.

12.7.8 Lyssetting skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

12.7.9 Innvendig skilt- og reklameinnretning med bevegelig lys rettet mot offentlig rom, skal ha svakt belyst stillbilde mellom kl. 22.00-08.00.

12.7.10 I innfartsområder og på bensinstasjoner tillates identifikasjonsmast.

12.7.11 Følgende er ikke tillatt:

- Lyskasser.
- Bevegelig/blinkende lys og skilt.
- Frittstående reklame.
- Løsfotreklame og flyttbare stativer.
- Sammenhengende lysbånd.
- Reklame ved eller mot Drammenselva og offentlig vei.
- Plassering av skilt på gjerder eller stolper.
- Masteskilt i tettbygd strøk.
- Reklameinnretninger i boligområder.

Retningslinjer

Bestemmelsene bør forstås strengere innenfor sentrumsformål og i hensynssoner for kulturmiljø H570_1 og på og ved kulturminner, enn utenfor disse områdene.

Skiltplanen skal omfatte både eksisterende og nye skilt og må vise plassering, utførelse, materialvalg, belysning og størrelse for skilt og reklame på bygningen. Det skal vurderes behov for skiltplan for følgende:

- *etablering av skilt på bygg med flere virksomheter og handelsparker,*

- *nybygging,*
- *oppføring av frittstående skilt- eller reklameinnretninger,*
- *omfanget og typen av eksisterende skilt og reklame på bygningen/ eiendommen tilsier en opprydding.*

12.8 Nærings- og arbeidsplasslokalisering (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.8.1 Ved regulering skal lokalisering av næringsvirksomheter og arbeidsplasser skje etter ABC-prinsippet.

12.9 Gravplasser, urnelunder og minnesteder (pbl. §11-9, nr 5 og nr 6)

12.9.1 Ved regulering tilgrensende gravplasser og minnesteder skal det legges en buffersone slik at gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.

Retningslinjer
Gravplasser forvaltes med orden og verdighet. Anlegg, utvidelse og vesentlig endring av gravplass godkjennes av Statsforvalteren (jf. Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven) og Forskrift til lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassforskriften)).

12.10 Byggegrunn (pbl.§ 11-9, nr 4)

12.10.1 Før rivingstillatelse gis innenfor sentrumsplan for Drammen, Mjøndalen og Svelvik skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

13.1 Fellesbestemmelser til boligformål (B) (pbl. § 11- 9, nr. 5)

13.1.1 Boligtyper

a. Innenfor allerede bebygde og uregulerte arealer avsatt til boligformål tillates det kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke.
b. Prosjekter som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og som har tydelig profil av sosial infrastruktur, så som boliger tilterettelagt for eldre, utviklingshemmede og personer med lav betalingsevne, kan vurderes individuelt ut fra formålet og områdets egenart og egnethet.
c. Innenfor ubebygde arealer som skal bygges ut i felt, skal fordeling av boligtyper (frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse) avklares gjennom regulering, jf. punkt 12.3

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer
I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 600 m^2 for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m^2 pr hovedboenhet.
Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.3 Byggehøyder

a. Der det i plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder tillates inntil 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.
b. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Takoppbygget skal underordne seg takets møne. Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng.
c. Der eldre reguleringsplaner angir tillatt høyde i 1 etasje, 1,5 etasje eller 1 etasje med underetasje/loft, skal tillatt gesimshøyde ikke overstige 5 meter og tillatt mønehøyde ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

13.1.4 Utnytting

a. Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30% BYA. Dette gjelder ikke innenfor uregulerte boligformål innenfor kommunedelplan for sentrum Drammen.

b. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass.

Retningslinjer
Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset bør likevel fremtidig plassering være mulig og synliggjøres på utomhusplanen

13.1.5 Utforming

a. Ved planlegging av nye boligområder skal bebyggelsen organiseres på en måte som skaper ulike arenaer for fellesskap og interaksjon.
b. Påbygg og tilbygg til boliger inkludert garasjer/carport, uthus, terrasser, verandaer, balkonger, altaner og lignende skal underordnes det eksisterende boligbygget.
c. Det tillates ikke garasje i hele bygningens 1. etasje mot gate.
d. I områder med brattere terreng enn 1:5 skal det unngås at flere enn to etasjer ligger i samme fasadeliv. Tilbaketrekking av etasjer skal være på minimum 2,5 meter fra underliggende fasadeliv. Dette inkluderer også rekkverk til verandaer/takterrasser og lignende mindre konstruksjoner.
e. Innenfor allerede bebygde boligområder er takterrasser ikke tillatt.

13.2 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.2.1 For sekundær boenhet gjelder følgende med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan:

a. Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i eneboligen. Mikrohus iht. SAK10 § 3-1 e) og TEK17 § 1-2 annet ledd (begge med forskriftsendring av 01.07.2023) er unntatt vilkår om integrering.
b. Sekundær boenhet kan være maksimalt 60 m^2 BRA og kan heller ikke overstige 40% av hovedboenhetens BRA.

13.3 Bestemmelser til felt innenfor boligbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.3.1 Felt B1 (tette urbane områder, Nybyen, Austadjordet, Hamborgstrøm)

a. Det tillates kun fortetting med eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger og korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter.
b. Etablerte byggelinjer mot gate og mot indre del av kvartalene skal følges. Det gjelder uavhengig av om byggelinjen og byggegrense mot vei er regulert eller ikke.
c. Minst 80% av bygning/anlegg / konstruksjon under bakken skal ligge under bygningens fotavtrykk.
d. Fradeling av tomt kan bare skje dersom ny og gjenværende eiendom følger etablert tomtestruktur i området. Fradeling som vil føre til at nybygg ikke kan bygges i tråd med etablert bebyggelsesstruktur skal ikke tillates.

Retningslinjer
Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500kvm.
Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm.
Minste tomtestørrelse for tre- og firemannsboliger skal være 800 kvm.

13.3.2 Felt B4 (Fjell)

a. Før regulering kan igangsettes må det være gjennomført kartlegging av
   - Naturmangfold jf. punkt 10.6
   - Friluftsliv samt vurderes mulighet for å avsette arealer til utfartsparkering i området

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

14.1 Fritidsbebyggelse (FB) (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig tillates under følgende forutsetninger:

- Eiendommen er tilknyttet/tilknyttes godkjent vann og avløpsanlegg.
- Gesimshøyden skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyden skal maksimum være 6 meter.
- Terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.

- Svømmebasseng skal plasseres maksimalt 10 meter fra fritidsboligen, og ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet. Svømmebasseng tillates i tillegg til %BYA.
- Nye tiltak skal plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
- Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 90 m^2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 110 m2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

Retningslinjer
Det bør benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

14.2 Sentrumsformål (SF) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

14.2.1 Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

14.2.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Det tillates oppføring av bebyggelse inntil eiendomsgrense
c. Sentrumsområdene skal bygges ut på en måte som tilfører byen/tettstedet kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
d. Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet og bygningens funksjon på gateplan. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av by- eller gaterommet, og i bruken av uteareal i tilknytning til fasaden.
e. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Sentrumsområder bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.2.3 Steinberg sentrum

For arealer avsatt til sentrumsformål på Steinberg skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende småhusbebyggelse i volum og høyde.

14.3 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (§ pbl 11-7 nr.1)

14.3.1 Felt ABA1 Homannsbergbukta/Bokerøya

Innenfor området tillates snødeponi

14.4 Næringsbebyggelse (NÆ) (§ pbl 11-7 nr.1)

14.4.1 Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Store grå arealer bør unngås.

14.4.2 Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 Felt NÆ2 (Eikhaugen)

a. Innenfor området tillates kun C næring.
b. Matjord i områdets skal sikres og overføres til områder for nyetablering av produksjonsarealer.

14.4.4 Felt NÆ1 (Nordbykollen)

a. Tiltak innenfor området skal etableres i fjellhaller.
b. Store skjæringer tillates ikke.

14.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

14.5.1 I arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg skal det utvikles en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

Retningslinjer
Funksjonsblandingen i utviklingsområdet vurderes i reguleringsplan basert på stedsanalyse jf. 12.1., og ved å vektlegge sammenhengen mellom både eksisterende næringer og det enkelte steds potensiale for utvikling av ny næringsvirksomhet.

14.5.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
c. Det skal defineres kantsoner rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset ute-/gaterommet og bygningens funksjon på bakkeplan. Kantsoner skal utformes som samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av ute-/gaterommet, og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden.
d. Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Områdene bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.5.3 Felt KBA2 (Bragernes sentrum vest)

Ved regulering/ transformasjon av sykehusområdet skal det sikres etablering av park eller annen sammenhengende grønnstruktur på min 6,5 daa. Park/sammenhengende grønnstruktur skal lokaliseres innenfor avgrensning for Reguleringsplan for Buskerud sentralsykehus i strekningen mellom Haugesgate og overgangen mot spiralen og Bergstien nord i sykehusområdet.

14.5.4 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)

a. Innenfor området skal ny bebyggelse oppføres som kvartalsbebyggelse, der bygninger mot gaten ligger med fasadelivet i eiendomsgrensen mot gaten.
b. Ved regulering tillates ny bebyggelse med inntil gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 13 meter.

15 GRØNNSTRUKTUR

15.1 Blå/ grønnstruktur (BG) (pbl. § 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

15.1.1 Innenfor område for blågrønnstruktur skal vegetasjon skjøttes og bevares på en måte som sikrer naturmangfold og økologiske prosesser gjennom sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger.

15.1.2 Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

Retningslinjer
Med skånsom tilrettelegging menes en god balanse mellom natur og friluftsliv. Ved etablering av stier er det viktig å sikre naturverdier (jf. punkt 10.6 Naturmangfold).

15.2 Friområder (FRI) (pbl. § 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

15.2.1 Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

15.2.2 I forbindelse med bygge- og anleggstiltak skal opparbeidelse av friområder følge krav i vedtatt Parknorm.

16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

16.1 Fellesbestemmelser for LNF områder (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11 nr. 1 og 2)

16.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:

a. I landbruks- natur- og friluftsområdene er oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring.
b. Nye tiltak etter pbl § 20-1 skal tilpasses tunstruktur, bygninger og kulturlandskap
c. Tilretteleggingstiltak for enkelt friluftsliv tillates.

Retningslinjer
Stedbunden næring defineres i veileder Garden som ressurs. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg bør søkes etablert på tunet og unngås bygget på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med skog, med mindre annet følger av jordloven.

16.2 LNF-areal for spredt bolig (LSB) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

16.2.1 Etablering av nye boenheter er ikke tillatt. Det tillates gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende boligbebyggelse under forutsetning av at:

a. samlete bebyggelse på tomta ikke overstiger 200 m^2 BRA, ei heller skal grad av utnytting overstige 20% BYA.
b. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 7 og 9 meter. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
c. garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng og tilpasses hovedhuset

Retningslinjer
Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

16.3 LNF-areal for spredt fritidsbolig (LSF) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

16.3.1 Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke. Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at:

a. bebyggelsen på tomta fungerer som én bruksenhet
b. samlet bebyggelse på tomta ikke overstiger 70 m^2 BRA ei heller skal grad av utnytting overstige 15% BYA.
c. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 6 meter. Inntil 1/3 av takflaten på fritidsboligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 5,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
d. terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
e. nye tiltak plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
f. nye tiltak ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
g. nye tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig.

17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

17.1 Ferdsel og farled (FE og FA) (pbl. § 11-7, nr. 6 , § 11-11, nr.3 og 5)

17.1.1 I areal avsatt til ferdsel og farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som ferdsel/farled. Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander.

Retningslinjer
Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Søknad om tiltak behandles av Kystverket.

17.2 Småbåthavn (SH) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

17.2.1 Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

17.2.2 Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.

17.2.3 I småbåthavnene på Muusøya (116/1842 og 116/419), Tangen (gbnr 112/261) og Sota (gbnr 112/257) kan oppføres bygninger og anlegg for drift av småbåthavn. Småbåthavnene skal ha allmenn fri ferdsel.

Retningslinjer
Land- og bryggeanlegg i småbåthavner bør være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

17.3 Friluftsområde i sjø (FV) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

17.3.1 Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

18 HENSYNSSONER

18.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.1.1 Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 tillates ikke aktivitet eller tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres at tiltaket ikke utgjør fare for forurensning av drikkevannskilden.

18.1.2 Vannverkseier og Mattilsynet skal uttale seg til saken før tillatelse kan gis.

18.1.3 Hensynssone drikkevannskilder 110.1 Glitre og Røysjø (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt ved drikkevannskildene:
   - All ferdsel på og i drikkevannskilden, herunder bading, vading, båt, kajakk etc. Forbudet gjelder også husdyr, unntatt dyr på beite.
   - Vasking av gjenstander.
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Etterlate seg søppel/avfall.
   - Utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (fra for eksempel dieselfat, maskiner, biler eller lignende ved lagring, fylling, reparasjon, oljeskift etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.
   - Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningssystem, Modum, Øvre Eiker, Nedre Eiker og Lier kommuner, Buskerud gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen.
Klausulering Røysjø gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Røysjø

18.1.4 Hensynssone drikkevannskilder 110_2 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt:
   - All motorisert ferdsel på og i drikkevannskilden.
   - Beiting
   - Fiske fra båt/is nærmere enn 100 m fra vanninntak.
   - Bruk av båt i forbindelse med turisme
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Stevner, konkurranser og lignende som involverer mer enn 50 personer er ikke tillatt uten godkjenning. Herunder fiskekonkurranser uavhengig av antall personer.
   - Etterlate seg søppel/avfall/slam.
   - Lagring og utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (for eksempel olje, oljeprodukter, kjemikalier, plantevernmidler i klasse X, A og B etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt kun for grunneiere og hyttebrukere. Se også lov om motorferdsel i utmark for tillatelser til bruk av motorfartøy på sjø.
Klausulering av rettigheter og begrensning av aktiviteter i nedbørsfeltet for å beskytte Blindevann som drikkevannskilde gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Blindevann

18.2 Hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak jf. pbl. §1.6, eller sprengning, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra vannverkseier/kommunens fagmyndighet for vann og avløp.

18.3 Hensynssone for tiltak under terreng H190_2 (pbl. §11-8, bokstav a)
18.3.1 Veitunnell H190_2 (fv 283 Bragernestunnelen, Strømsåstunnelen (eksisterende og regulert nytt løp), E18 Kleivenetunnelen). Innenfor 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 283 Bragernestunnelen, E134 Strømsåstunnelen og E18 Kleivene tunnelen) er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.

Retningslinjer
Dette er tiltak lik eksempelvis:
- *Sprengningsarbeider*
- *Boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.*
- *Andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.*

Før tillatelse til tiltak i sikringssonen må det foreligge tillatelse fra tunnelleier.

18.4 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)
18.4.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak.
18.4.2 I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger er det et generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, energibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet med tanke på skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tillatelse skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig om sikringstiltak.
18.4.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.5 Hensynssone aktsomhetssone kvikkleire, H310_2 (pbl § 11-8 bokstav a)

18.5.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal områdestabilitet vurderes av geoteknisk fagkyndig.

18.5.2 Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.5.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.6 Hensynssone H310_3 Jord, snø, steinsprang og flomskred (pbl § 11-8 bokstav a)

18.6.1 I områder utsatt for jord, snø og flomskred kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og før søknad om tiltak nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.7 Faresone H320_1 flom fra Drammenselva (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.7.1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom.

18.7.2 Før det gis tillates innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.8 Hensynssone H320_2 flom fra sidevassdrag (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.8.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra sidevassdrag,

18.8.2 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom etter krav i TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.9 Hensynssone H320_ 3 overvannshåndtering (pbl. § 11-8 bokstav a)

18.9.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra overvann.

18.9.2 Det tillates ikke nye tiltak som kan medføre økt fare for flom fra overvann nedstrøms.

18.9.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra overvann i en klimajustert 100-årsnedbørhendelse, etter krav i TEK17 § 15-8. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.10 Hensynssone H320_ 4 områder utsatt for erosjon, (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.10.1 Innenfor hensynssonen er det fare for erosjon.

18.10.2 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 i områder med erosjonsfare må det gjøres nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse med hensyn til erosjon. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.11 Faresone H320_5 Stormflo og havnivåstigning (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.11.1 Innenfor faresonen er det fare for stormflo.

18.11.2 Før det gis tillatelse innenfor faresonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot stormflo etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200-årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000-årsflom.

18.12 Faresone brann og eksplosjon (storulykkevirksomheter) H350 (pbl § 11-8, bokstav a)

18.12.1 Solumstrand, H350_1 og Tørkopp H350_2

a. Innenfor faresonen tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.

b. Innenfor hensynssone tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

18.13 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.13.1 Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor byggeforbudssonene til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

18.13.2 For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

Retningslinjer til soner med særlig hensyn til mineralressurser, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

18.14 Hensynssone mineralressurser og råstoff H590 (pbl § 11-8 bokstav c)

18.14.1 Innenfor hensynssonen må alle tiltak vurderes opp mot hensynet til mineral/råstofforekomsten.

18.14.2 For tiltak der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

18.14.3 Før tillatelse til uttak av mineralressurser skal tiltaket reguleres. Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.

18.14.4 Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m3. Uttak over 10 000 m3 krever driftskonsesjon.

18.14.5 Ved regulering bør i tillegg til ordinære utredningskrav stilles krav om avbøtende tiltak underveis i driften samt etterbruksplan.

18.15 Hensynssone naturmiljø H560 (pbl.§11-8 bokstav c)

18.15.1 Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper ivaretas og sikres mot inngrep. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak.

18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 (pbl. § 11-8, bokstav c)

18.16.1 Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner jf. punkt 11.1

18.16.2 Totalskadede kulturminner (forfall/skade) gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform

18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2 (pbl. § 11-8 bokstav c)

18.17.1 For tiltak innenfor hensynssonen bør det gjøres en vurdering av potensialet for funn av etterreformatoriske kulturminner under bakken.

18.17.2 Ved funn skal byantikvaren varsles, og behov for tiltak avklares.

Bestemmelser til båndlagte områder

18.18 Båndlegging etter lov om naturmangfold H720 (pbl. §11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

18.19 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Buskerud fylkeskommune.

18.20 Båndlegging Nettanlegg med transformatorstasjoner H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor båndleggingssonen til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

19 BESTEMMELSESOMRÅDER

19.1 Bestemmelsesområde avviksone støy #1 (pbl 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 10.5.5

19.2 Bestemmelsesområde mulighetsstudie Strømsø, #2 (pbl. § 11-9)

Før regulering og tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides en mulighetsstudie for byggehøyder, gatebruk og bygningsvern hvor områdets innvirkning på det øvrige bybildet fremgår. Mulighetsstudiet skal redegjøre for ulike alternativer og behandles politisk.

19.3 Bestemmelsesområde for høyhus, #3 (pbl. § 11-9)

19.3.1 Gjennom planprosess for områdene kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m.

19.3.2 Ved regulering av tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal «Veileder til byform og byggehøyder» være førende for planarbeidet.

19.4 Bestemmelsesområde Konnerudkvote, #4 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år før vegadkomst til Konnerud er etablert jf. punkt 4.2.4

19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5

19.6 Bestemmelsesområde for massedeponi Årbogen, #6 (pbl. § 11-9)

Innenfor området tillates massedeponi. Det er krav om reguleringsplan før massedeponi kan tillates. Det tillates kun oppfylling av rene, ikke-forurensede masser. Det tillates ikke utfylling utover uttaksområdet. Det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal beplantes og tilbakeføres til LNF.

19.7 Bestemmelsesområde Bybåndet #7 (pbl. § 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 12.4.2.b

19.8 Bestemmelsesområde Forhold som skal avklares og belyses #8 (pbl 11-9)

Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd.

RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER

DEFINISJONER

ABC-prinsippet
ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil. *Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.* ***A-områder** er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.* ***B-områder** er områder som har høy til middels høy intensitet av beøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.*

C-områder *er områder med god biltilgjengelighet gjennom nærhet til hovedvei og med nok parkeringsplasser til ansatte. Virksomheter som bør lokaliseres her er plasskrevende, støyende og med få ansatte og besøkende f.eks. lager, engros- og transportfirmaer og industri.*

Plasskrevende varehandel bør også lokaliseres i C-områder. Med plasskrevende varehandel menes i denne planen varebransjer med få kunder per kvadratmeter forretningsareal og som selger varer som motorkjøretøyer, større byggevare, planteskoler, landbruksmaskiner og lignende.

Aktsomhetskart
Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er mulig fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning. (DOK datasett)

Bekkefar og bekkedrag
Bekker uten årssikker vannføring, som kan tørke ut i perioder. *Bekkefar leder vann i nedbørsperioder.*

Blågrønn faktor
Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Blågrønn faktor skal bidra til bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønt faktornivå.

Blågrønn infrastruktur
Blågrønn infrastruktur er et nettverk av eksisterende og nye etablerte naturlige og semi-naturlige områder med deres komponenter og funksjoner i rurale og urbane omgivelser. *Omfatter eks. følgende: Grønnstruktur, vann, bekker, overvann/vannveier, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg (ikke uttømmende).* *Det er viktig å fremme stedegent biologisk mangfold i den blågrønne infrastrukturen.*

Byggeformål
Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 2 «bebyggelse og anlegg» med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg andre typer anlegg, uteopphold arealer, grav- og urnelunder.

DOK-data
Det offentlige kartgrunnlaget er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunens plan- og byggesaksarbeid. Det er definert i plan- og bygningsloven §2-1 og tilhørende kart- og planforskrift. DOK-data er tilgjengelig via Geonorge.no. Gjeldende DOK-data for Drammen kommune ligger i kommunens kartløsning. Kartløsningen er tilgjengelig på kommunens nettside.

Familievennlige boliger

En familiebolig er en barnevennlig bolig. En familievennlig bolig har gjerne for eksempel flere soverom, plass til stellebord på badet, eget vaskerom eller 2 bad, enkel atkomst til uteareal og en trygg parkering av barnevogn ved inngangen. Det kan være både småhus, townhouse, og større leilighetskompleks.

Nabolaget er viktig for en familievennlig bolig. For familier er det blant annet viktig med nærhet til skole og barnehage, trygg skolevei og arealer som egner seg for lek og opphold til ulike årstider for alle aldersgrupper.

Friluftsliv - tilrettelegging

Flere steder i planbestemmelsene nevnes tilrettelegging for friluftsliv. I denne planen legges til grunn enkel tilrettelegging for allment friluftsliv. De enkle tiltakene må bedre tilgjengeligheten og styrke befolkningens mulighet for fri ferdsel til fots og på ski.
Tiltak er eksempelvis:

- *Oppgradering/vedlikehold av eksisterende traseer/traktorveier*
- *Arealer til utfartsparkering ved offentlig vei*
- *Det tillates kun bruk av stedegne masser, evt noe tilførsel av knuste, rene masser for bærelag/toppdekke*
- *Rask og naturlig revegetering er en forutsetning*

Det tillates ikke tiltak som endrer naturopplevelsen og/eller har negative konsekvenser for natur og miljø

Infill

Infill innebærer å utnytte tomrommene mellom eksisterende bygninger i sentrum hvor en har åpninger mellom bygårder som ikke tjener noe spesifikt formål. Dette arealet kan brukes til å bygge nye leiligheter.

Innvendig fellesareal

Innvendige fellesarealer er innendørs arealer flere boenheter deler. Fellesarealer kan for eksempel være rom for trapper og heiser, vaskerom, areal til parkering av barnevogn, gjesterom, lekerom for barn og et større felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter.

Det vises til Temahefte «Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap» (Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, 2021).

Kantsoner

Bygningens kantsone defineres av bygningens møte med bakken. Kantsonen kan være både offentlig og privat, og den kan vende ut mot bred eller smal gate, vann, offentlig park eller privat hage. For mennesker som beveger seg langs en bygning er kantsonen i øyehøyde. Kantsonen kan defineres i ulik bredde avhengig av hva den henvender seg mot, og hvilken funksjon som befinner seg i bygningens første etasje.

Landskapsformasjoner
Viktige landskapsformasjoner i Drammen er åsrygger, dalføre, fjorden og vassdragene, sammenhengene blågrønn struktur, strandsone, jordbrukslandskap og marka

Minste uteoppholdsareal (MUA)
Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minsteuteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes gjennom alle årstider, og av ulike aldersgrupper. *Uteoppholdsareal kan være:* *Privat; det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig* *Felles; det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger* *I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet være offentlige arealer*

Miljøoppfølgingsplan (MOP)
En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjekteringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av et prosjekt. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Miljøprogram
Et miljøprogram er det måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele området det prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. *I miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft) støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i en plansak og kan henvise til disse.*

Mobilitetsplan
Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnete mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, inkludert deleordninger for personbil og sykkel. Det bør gjennomføres barnetråkk. Planen skal også redegjøre for hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering samt løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen, inkludert mobilitetspunkt.

Mobilitetspunkt/mobilitetshus
Et mobilitetshus er et utvidet mobilitetskonsept som inkluderer et bredt mobilitetstilbud tilpasser den lokale kontekst og behov. Mobilitetshuset utnytter de mange reisende på samme punkt, og forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. *Mobilitetshus/punkt (hub) kan også inneholde andre funksjoner som returpunkt, pakkeautomater osv*

Hovedforskjellen fra et vanlig parkeringshus er at et mobilitetshus inneholder ulike transportformer, er tilpasset lokale behov, med formål om å fremme mer miljøvennlig- og bærekraftig transport enn et konvensjonelt parkeringshus (sykkelparkering, sykkelelingsordninger, bildelingsordninger osv).

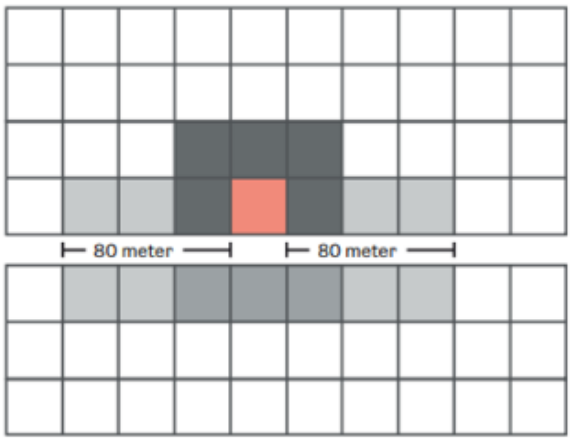
Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler, idrettsområder, miljøstasjoner osv. Et mobilitetspunkt kan kombinere areal til deleløsninger som sykkel- og bildeleordning, ladepunkter, pakkeautomat mv. Det bør tilstrebes at mobilitetspunktene ligger i gangavstand fra flest mulig boliger, samt ligger nær gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

Målpunkt

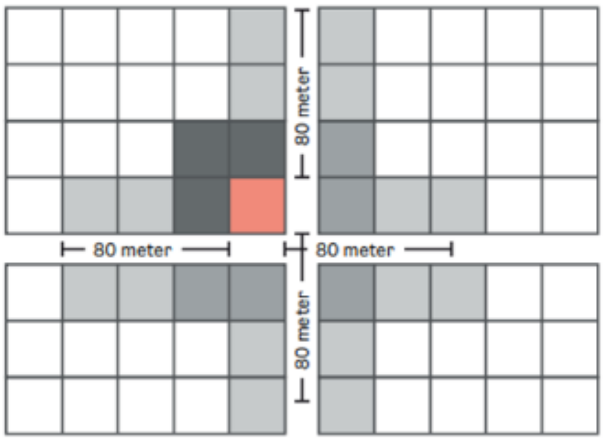
Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

Nærområde

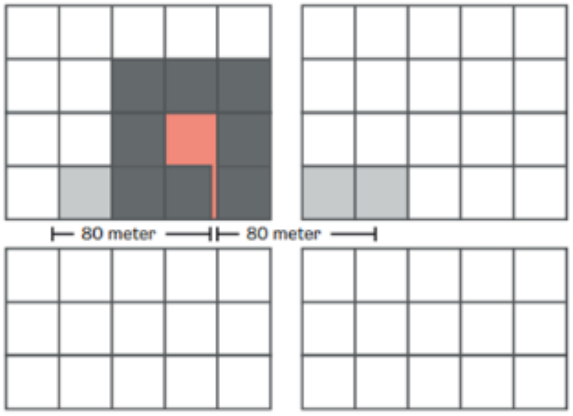
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



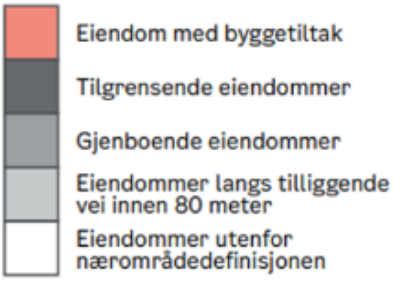
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs vei/gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring

Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplanen at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplanen at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetningene for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart og nødvendig finansiering skal være på plass.

Organiseringsprinsipper

I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter.

I områder med variert (sammensatt) bebyggelse skal nye tiltak tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området. Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.

I områder som omfattes av sentrumsplaner skal bebyggelsen fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende by- og landskapsbilde. Der ny bebyggelse integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges.

Rom til støyfølsomt bruksformål

Soverom, stue, undervisningsrom på skoler, oppholdsrom i barnehager, fellesstue og beboerrom i helsebygg.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene jf. punkt 13.1.1 Byggehøyder, og med maksimalt tre boenheter.

Boligtyper som faller inn under begrepet småhus:

- *Enebolig: Frittliggende bygning med én hovedboenhet*
- *Tomannsbolig: Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt delt, vertikalt delt eller kjedet bolig*
- *Flermannsbolig: Bygning med tre eller fire boenheter. Bygningen kan ha en felles inngang for alle boenhetene. En korsdelt firemannsbolig er det eneste unntaket med flere enn tre boenheter som kan regnes som småhus.*
- *Rekkehus: Tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.*
- *Kjedehus og atriumhus: Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus. Atriumhus er sammenbygde enetasjes boenheter i vinkelform. De tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabohusene og/eller levegger og beplantning, danner skjermet uteareal/hage for hver boenhet.*
- *Terrassehus: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.*

Kommunen vurderer om prosjektet har småhuskarakter. Kriteriene for denne vurderingen er definisjonene av hver enkelt boligtype og bebyggelsens høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialbruk og antallet boenheter i bygningene. I tillegg vil også nye tiltak

vurderes opp mot eksisterende bebyggelses boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Innenfor felt B1 er det tillat å etablere korsdelte firemannsboliger som i utforming ha småhuskarakter og kan passe inn i tette urbane småhusområder.

Med korsdelt firemannsbolig menes bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje.

Stedsanalyse

Stedsanalysen skal redegjøre for stedets viktige både fysiske, strukturelle og sosio-økonomiske forhold:

- *arealbruk*
- *landskapsanalyse*
- *landskapsformasjoner*
- *naturelementer*
- *dyreliv*
- *grønnstruktur*
- *lekearealer og andre tilbud for barn og unge,*
- *historie, kulturminneverdier/kulturlandskap,*
- *handel, service, næringsliv (bransjer og aktører),*
- *skoler, barnehager, velferdsinstitusjoner, kulturvirksomheter og arenaer*
- *eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, boligtyper, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikkgrupper,*
- *adkomst*
- *tilgang til vann og avløp*
- *befolknings- og husholdningssammensetning, levekår*

Større utbyggingsprosjekter

Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m^2 BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse

Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Townhouse

Nyere (enfamilie)hus i sentralt bystrøk, med to eller tre etasjer, oftest i rekke eller kjede og med noen av kjennetegnene ved småhusbebyggelse i byens periferi (f.eks. selveie, bakkekontakt, egen forhage og inngang)

Transportutredning

Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet både under anleggsfasen (eks en trafikksikkerhetsplan) og ved ferdig utbygging. For bedrifter skal både arbeidsreiser, tjenestereiser, besøksreiser og varetransport inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklister beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Vassdrag
Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern. *Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag.* *Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.*

Verdifulle trær
Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som: *Bemerker seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken).* *Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken.* *Eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.* *Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.*

Verdifull vegetasjon
Verdifull vegetasjon er vegetasjon som er registrert som naturtyper i dok datasett for naturtyper.

REVISJONER

Oversikt over administrative endringer av inkurier og feil:

Bakgrunn for endring	*Endret tekst i bestemmelsene (ny tekst er markert med rød skrift)*	*Bestemmelsen det gjelder*	*Dato revisjon*
Ved en inkurie er det kommet med en ekstra setning i bestemmelsen knyttet til faresone kartlagt kvikkleire. NVE bekrefter i brev datert 27.08.2025 at setningen om at «alle tiltak skal godkjennes av NVE» bør tas ut. Bakgrunnen for dette er at NVE har ingen rolle i å godkjenne tiltak, det er kommunen som har myndighet etter plan- og bygningsloven.	Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak. ~~Alle tiltak må godkjennes av NVE~~	18.4.1 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)	21.08.2025
Rette opp inkurie med ufullstendig navn på arealformålet i plankartet som skal være blågrønnstruktur	Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart.	2.3.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. §1-5)	12.09.2025
Rette opp inkurie i henvisning til feil bestemmelse (henvisning til bestemmelse om VA-rammeplan)	Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt ~~6.~~ 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1	7.1.2 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl §11-9, nr. 3)	12.09.2025
Endret teksten «T1442/2021» som ved en inkurie sto markert i rødt til svart skrift	Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021.	10.5.3 a. Støy	12.09.2025
Tydeliggjøring av hva som regnes som «vannløp uten årssikker vannføring» ved å klargjøre at dette er tørre bekker.	Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.	Definisjonen av vassdrag i kapittelet «Retningslinjer og veiledning: definisjoner»	01.10.2025
Rette opp feil henvisningen til dato for vedtak av veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker. Veilederen ble vedtatt i formannskapet den 26.11.2024.	Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 ~~10.12.2024~~ legges til grunn.	10.3.1 Energi og klima	05.12.2025
Ved en inkurie er oppdeling eller sammenføyning av boenheter (tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav g) ikke omfattet av unntaksbestemmelsen for plankrav. Med dette stilles det krav om reguleringsplan ved oppdeling eller sammenføyning av boenheter, samtidig som det eksempelvis åpnes for oppføring av	Tiltaket er omfattet av pbl § 20-1 bokstav a, d og g, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og: · eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt).	3.3.1 e. Unntak fra krav om reguleringsplan	05.12.2025

ny bolig med tre enheter. Det anses derfor som en feil og bokstav g innarbeides i bestemmelsen for å rette opp denne feilen.	Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter. · samlet BRA ikke overstiger 500 m2 · samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m2		
Ved en inkurie er det lagt til at deling av eiendommer ikke er tillat innenfor bestemmelsesområdet Hagbart Kyllandsvei. Dette ble ved en feil endret etter offentlig ettersyn, og denne delen tas derfor ut av bestemmelsen.	Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke ~~deling av eiendommer eller~~ etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5	19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)	05.12.2025
Rette opp feil i henvisningen til annen bestemmelse. Ved en feil er det lagt inn punkt d. i bestemmelse 3.3.1 som omhandler drift og vedlikehold av jernbaneanlegg. Ettersom bestemmelsen om lek- og aktivitetsareal er knyttet til boligformål skulle det henvises til punkt 3.3.1 e. som blant annet omtaler korsdelt firemannsbolig.	Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m2 pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1 -~~d~~ -e er unntatt dette kravet.	12.4.4 a. Leke- og aktivitetsareal	11.02.2026

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**113**	**808**	**0**	**0**	Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1016.97m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1019.88m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1019.88m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3301 06029-3	REGULERING AV GATER VED FJELDHEIM. (13.1.1944)	Boliger	11.01m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060217-7	REGULERING AV TOMINEBORGVEIEN MELLOM SOLBAKKEN OG LØKKEBERGVEIEN. (9.3.1959)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Ja

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

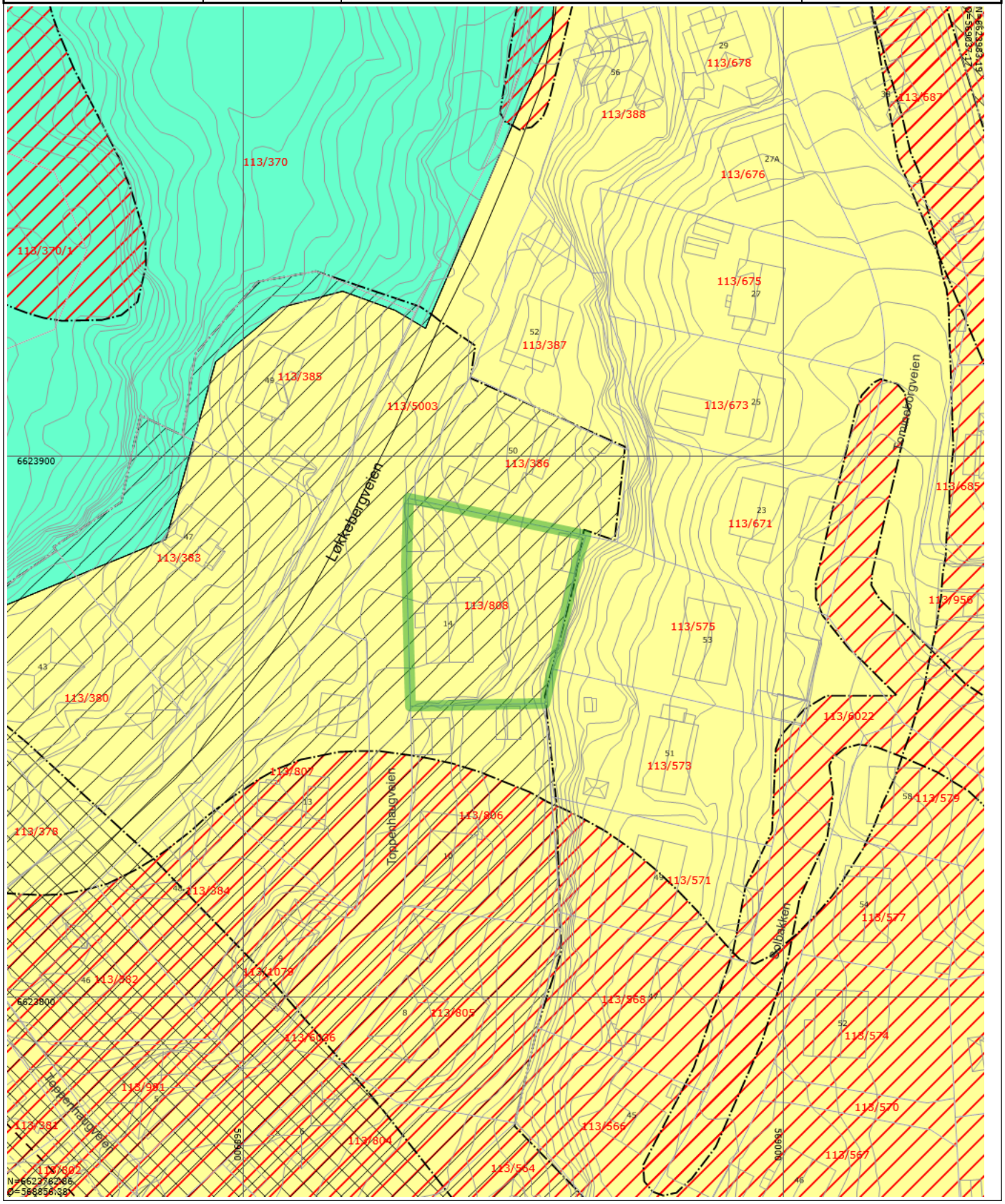
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 808	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Toppenhaugveien 14 3011 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 14.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	808	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre ariver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1927.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**113**	**808**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1019,9	1008	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.02.1927	Nei	Nei	Nei			Nord: 6623872.19 Øst: 568943.77 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			113/808	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			113/808	0
Kartforretning	20.06.2008	03.07.2008	122/08		113/804	0
					113/805	0
					113/802	0
					0/0	0
					113/557	0
					113/6022	0
					113/806	0
					113/808	0
					113/558	0
				Mottaker	113/6036	1788.8
					113/991	0
					113/803	0
					113/5003	0
					113/1079	0
					113/807	0
					113/386	0
Kart- og delingsforretning	21.02.1927			Mottaker	113/808	1008

Avgiver	113/370	-1008	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7802889	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	34	34
7802897	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	247	0	247
7802897-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	42	0	42

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Toppenhaugveien	14			Nord: 6623869 Øst: 568938 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3011-DRAMMEN Grunnkrets 405-Fjellheim 5 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1019,9	Nord: 6623872,19011441 Øst: 568943,76999631 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

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».

2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**808**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	7802897	0	Tatt i bruk	Bolig	247	0	0	247

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623869 Øst: 568938 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1927	27.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	247	5	Kjøkken	2	2	Toppenhaugveien 14	113	808	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	107	0	107

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	70	0	70

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	70	0	70

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

Utskriftsdato: 13.08.2026

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.**	113	**Bruksnr.**	808	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppenhaugveien 14, 3011 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	14 748,97 kr
Vann	8 827,34 kr
Sum	**23 576,31 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	15%	104 m3	35.02	1/1	0 %	3 642,06 kr	3 642,06 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	364,73 kr
Målt avløp	15%	104 m3	58.45	1/1	0 %	6 078,43 kr	6 078,43 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	591,49 kr
					Sum	**12 589,16 kr**	**10 676,71 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: 13.08.2026

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.**	113	**Bruksnr.**	808	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppenhaugveien 14, 3011 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10T024226	2106	03.05.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	238

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.