

Æ

# Lysakerveien 22B

3055 Krokstadelva • Drammen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Helene Antone Norstrøm

EIENDOMSMEGLER

45 50 11 60

han@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	94
Kort om oss .....	279

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Lysakerveien 22B, 3055 KROKSTADELVA

## MATRIKSEL

Gnr. 37 Bnr. 33 Snr. 2 i Drammen kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 136 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 136 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 43 kvm

Areal og fordeling pr. etasje: Enebolig

1. etasje: 75 kvm BRA-i / 36 kvm TBA

2. etasje: 61 kvm BRA-i / 7 kvm TBA

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 71 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 61 kvm av arealet som er måleverdig som bruksareal. De delene av arealet som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 kvm.

Arealene/planløsningen avviker noe fra fremlagt plantegning (1. etasje). Se godkjent plantegning og nye planskisser vedlagt salgsoppgave. Det er ikke fremlagt plantegning for 2. etasje. På bakgrunn av at arealene avviker fra fremlagte plantegninger og den mangler tegninger kan arealene være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i tilstandsrapporten premisser om areal.

Boligen inneholder 120 kvm P-rom og 16 kvm S-rom.

Boligen går over to plan og følgende er inkludert i BRA-i:

1. etasje: vindfang, entré/gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

2. etasje: trappegang, gang, to soverom, walk-in og boder.

Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

## AREAL

Primærrom: 120 kvm, Bruksareal: 136 kvm, BRA-i: 136 kvm, TBA: 43 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1900

## TOMT

Fellestomt 907 kvm i henhold til offentlige registre.

Tomten er felleseie for Lysakerveien 22A og 22B. Det er seksjonert ut to seksjoner på felles tomt. Eiere av tomten/tilhørende eneboliger har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet, herunder seksjon nr. 1 for Lysakerveien 22A og seksjon nr. 2 for Lysakerveien 22B.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

## PRISANTYDNING

3 890 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Sverre Alexander Enersen

Takstdato: 23.05.2024

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 890 000,-))

-----  
kr 98 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 988 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 997 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## EIER

Vetle B Vik Haakestad

## Beskrivelse

### PARKERING

Det tilhører to biloppstillingsplasser til seksjonen på felles gårdsplass med totalt fire biloppstillingsplasser. Parkeringsplassene skal tilhøre den seksjonen nærmest biloppstillingsplassene. Det skal alltid være fri adgang til felles arealer slik som lekeområder, felles adkomst til eiendommene og



skal ikke hindre framkommeligheten for noen.

Seksjonen kan med samtykke fra seksjon nr. 1 anlegge ladepunkt for elbil til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder på tomten etter avtale. Etablering av ladepunkt kan nektes dersom det foreligger saklig grunn.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Lysakerveien 22B.

Denne eiendommen har en sentral og solrik beliggenhet i et barnevennlig og rolig boligområde i Krokstadelva. Fra eiendommen er det gangavstand til både barnehage, Krokstadelva barneskole og Eknes ungdomsskole, samt kort vei til flotte turområder. Nærmeste bussholdeplass ligger 3 minutter unna og Mjøndalen stasjon ligger 16 minutters gangavstand fra boligen med både buss og togforbindelser.

I umiddelbar nærhet finner du Buskerud Storsenter, nærområdets kjøpesenter med et bredt utvalg av servicetilbud som matbutikker, kafeer, klesbutikker og frisører. Sentralt i Krokstadelva finner du også Burger King, Eiker dyreklinikk og Eknes idrettshall med svømmehall. Idrettsanlegget på Årbogen, med badestrand, sandvolleyballbane og mange turstier, ligger kun en liten kjøretur unna.

Mjøndalen tilbyr flere treningssentre, den store Mjøndalshallen med fotballhall og håndballhall, samt en skøytebane om vinteren. Butikker som Jysk, Power og Biltema dekker ulike behov.

Krokstadelva kan skryte av et variert tilbud inkludert Eknes svømmehall, skatepark, Folkets hus for kulturelle aktiviteter og idrettsanlegg tilknyttet både Eknes og Birkebeineren på Årbogen. Området har flotte turløyper både sommer og vinter, mens Årbogen tilbyr badevann, sandvolleyball og tennisbane. Ulevann gir fantastiske skiligheter som strekker seg innover Finnemarka.

Med ca. 45 minutters kjøretur til Oslo og kun 15 minutters kjøring til Drammen sentrum, kombineres den rolige atmosfæren i lokalsamfunnet med enkel tilgang til større byer. Dette gjør Lysakerveien 22B til et ideelt sted for familier.

Det er gangavstand til skoler og barnehager:

- Møllenhof barnehage
- Krokstadelva barneskole
- Eknes Ungdomsskole

Se vedlagte nabolagsprofil for nærmere informasjon.

### TOMT

Fellestomt, 907 kvm i henhold til offentlige registre.

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## Innhold

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Sverre Alexander Enersen.

Enebolig over to plan, samt krypkjeller og loft.

Grunn og fundamenter:

Boligen er oppført med grunnmur i betong/naturstein/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger med stående trekledning.

Takkonstruksjoner:

Tak med saltaksform av trekonstruksjoner tekket med takstein.

Ytterdører:

Boligen har profilert ytterdør i tre, vurdert til å være fra 1970 tallet. Verandadør i tre med 2-lags glassfelt fra 1978.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom

Ventilasjon | Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr/innredning | Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater vegger | Hull i veggfliser etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Skade på flis ved servant. Sprekt flis ved vegghengt toalett. Tiltak bør vurderes.

Overflater gulv | Det registreres riss/sprekker i flisfuger ved dør, bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Fallforhold (gulv) | Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 3 mm. Fallet er mindre enn 1:100 i en avstand på 60 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm i en avstand på ca. 2.2 meter. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Annet | Det foreligger lite informasjon og ingen dokumentasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats, med den risiko dette innebærer. Det registreres ved hulltaking i tilstøtende rom til våtsone, dampspærre i vegg. Dette er vurdert til å være en risikokonstruksjon med tanke at det er to damprette sjikt i veggen. Anbefaler oppfølging og ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Kjøkken

Vannrør | Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Overflater gulv | Det registreres riss/spekk i flis ved dør mot soverommet og bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Innredning | Innredningen har noe brukslitasje og vannskade på benkeplate ved oppvaskkum. Riper og merker i oppvaskkum. Vedlikehold/oppgraderinger bør vurderes.

Annet | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

#### Øvrige rom

1. etasje | Ventilasjon (gjelder kun for p-rom)

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler på soverommene. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv | Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører | Enkelte dørklinker er løse. Tiltak anbefales.

Krypkjeller | Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon. Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon. Det registreres kjellerlukt og tegn på forhøyet fuktighet i tilgjengelig del av krypkjeller. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i stubbloftet. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider,

fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Det bør påberegnes ytterligere undersøkelser og tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Loft | Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i gang og på det ene soverommet. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Statikk | Det registreres noe skjevheter i himlingen, men ikke mer enn det som anses som normalt i en bolig fra omkring 1900. Årsaken er alikevill ikke kjent og det kan ikke utelukkes skjulte avvik.

Overflater gulv | Gulvoverflater bærer alder/preg av slitasje. Det er registrert stedvise ujevnheter, knirk, riper/hakk/merker. Tiltak kan iverksettes ved behov

Konstruksjonsoppbygging | Deler av takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Ved inspeksjon på uinnredet kneloft registreres det at undertaket, vegger og gulv bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Det registreres stevise fuktmerker og enkelte skader. Fuktmerker og skader kan være av eldre dato uten at dette kan sies med sikkerhet. Ved inspeksjon av kaldtloftet i inspeksjonsluke registreres det at luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som kan føre til redusert ventilering av takkonstruksjonen/kaldtloftet. Ytterligere undersøkelser og tiltak kan iverksettes ved behov. Det ble registrert dampspærre/plast i konstruksjonen/himling over mellom varm og kald sone ved inspeksjonsluke til kaldloft.

Innerdører | Enkelte innerdører bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Enkelte dørblader har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når den åpnes og lukkes. Vedlikehold/oppgraderinger og justering av dørblad/dørkarm bør påregnes.

#### Ildsteder/skorsteiner innvendig | Annet

Tydelig horisontal sprekk og skjevheter og i pipen/brannmur bak vedovnen. Årsaken er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

Innvendig trapper | Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trappen og rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

#### Tekniske anlegg, VVS anlegg | Vannrør

Deler av vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør | Deler av avløpsrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Yttervegger | Yttervegger i sin helhet har stort etterslep på vedlikehold og har stedvise skader/råteskader som bør utbedres. Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak.

Dører og vinduer

Vinduer | Enkelte vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører | Ytterdør og verandadør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak | Taket er kun inspisert fra bakkeplan grunnet manglende adkomst. Taktekkingen bærer noe preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader av større betydning, men ytterligere undersøkelser og oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av begrenset inspeksjonsmulighet, alder og observert tilstand.

Balkonger, terrasser, veranda - 1. etasje | Terrassen bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Markise har revnet duk. Deler av terrassen mangler rekkverk og rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Vedlikehold/oppgraderinger bør påberegnes.

Grunnmur | Det registreres stedvise riss og sprekker i grunnmuren. TG2 settes på grunn av alder og observert tilstand. Anbefaler oppfølging og ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Drenering | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i krypkjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i krypkjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om krypkjeller. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak-/omfang.

Stikkledninger og tanker | Vann og avløpsrørene er skjulte i

grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko. Anbefaler oppfølging og ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Tilstandsgrad 3 |

Etasjeskiller - 2. etasje | Skjevhetmåling. Det er merkbare skjevheter og ujevnheter i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 55 mm på soverom mot syd og ca. 40 mm i trappegangen. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Etasjeskiller - 1. etasje | Skjevhetmåling. Det er merkbare skjevheter i rommet som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg - forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er registrert usikre ledninger i takpunkter i 1.etasje. Stedvise løse ledninger på soverom i 2.etasje. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang. Det er ikke strøm på anlegget på befaringstidspunktet. Som følger av registrerte avvik og manglende samssvarerklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Er TG3 2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Prisanslag: kr 0 - 10 000.

Balkonger, terrasser, veranda 2. etasje | Rekkverk og gulvbelegg har høy alder og slitasjegrad. Det registreres i sprekker i skjøten på gulvbelegget. Risiko for skader i underliggende konstruksjon/vegg. TG3 er valg for å belyse alder og tilstand. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påberegnes. Prisanslag: kr 50 000 - 100 000.

TG ikke undersøkt |

Byggegrunn - Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

## Standard

### STANDARD

Dette er en lys og innholdsrik enebolig med stort potensial. Boligen går over to plan og har en stor terrasse tilknyttet hage med mye boltreplass for hele familien hvor solfylte sommerdager kan nytes til det fulle. Boligen har tre soverom, loftstue, stor stue med plass for spisestue og separat kjøkken m.m. For oppbevaring er det tre boder i 2. etasje. Dette er den perfekte muligheten for dere som ønsker å etablere drømmeboligen beliggende med gangavstand til alt av servicetilbud, skoler og barnehager.

### **Entrè |**

Entreen gir en velkommen følelse til hjemmet. Den lille entreen gir et første inntrykk, med plass til å henge av seg yttertøyet og sette fra seg skoene. Etter entreen åpner gangen seg opp, med god plass til oppbevaring av jakker, vesker og andre nødvendigheter. Lyse vegger og et varmt gulvbelegg skaper en innbydende atmosfære, og belysning langs gangen gjør rommet lyst og trivelig.

### **Stue |**

Romslig og luftig stue med rikelig naturlig lysinnslipp fra vinduer på flere sider. Takhøyden i stuen er målt til 2,18 meter. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 36 m<sup>2</sup>. I stuen finner du en vedovn av merket Jøtul, plassert på et ubrennbar gulv av metall. Pipen ble rehabilitert i 2015 med nytt røykerør fra vedovnen. Det er god plass til å møblere med både spisestue, sofa og annet møblement.

### **Kjøkken |**

Kjøkkenet ble oppgradert i 2014 og har en stilren innredning med slette fronter. Benkeplaten er i heltre, med en nedfelt oppvaskkum i porselen og ett-greps armatur. Veggen mellom benkeplaten og overskapene er kledd med fliser, og det er stikkontakter på veggen for praktisk bruk. Kjøkkenet har integrert komfyr, nedfelt platetopp, ventilator og oppvaskmaskin under benkeplaten. Vannrørene er et rør-i-rør-system kombinert med kobber, og avløpsrørene er av plast. Gulvet er flislagt, veggene har malte, slette overflater, og taket er også malt med slett finish.

### **Bad |**

Baderommet ble renoverert i 2014 og fremstår moderne og funksjonelt. Gulvet er flislagt med varme, og veggene er også flislagte for et stilrent uttrykk. Taket har en malt, slett overflate. Rommet har et gulvstående servantskap med skuffer og en ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Over servanten er det et speilskap med overlys og stikkontakter. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Det vegghengte toalettet har en innebygget sisterne, og det er opplegg for vaskemaskin. Baderommet har moderne vannrør med rør-i-rør-system og avløpsrør av plast, samt en avtrekksvifte på ytterveggen for effektiv ventilasjon.

### **Soverom |**

Boligen har tre luftige og romslige soverom med god plass til stor seng og rikelig med klesoppbevaring. Disse rommene gir deg alt du trenger for en komfortabel og praktisk hverdag, med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.

### **Loftstue |**

En koselig loftstue med store vinduer som slipper inn rikelig med lys.

### **Terrasse |**

Boligen har en hyggelig terrasse man kan nyte herlige sommerdager på. Utgang fra stue til vest-vendt terrasse på ca. 36 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført i trekonstuksjoner med det dekke av trebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 84 cm. Terrassen har markise og

stikkontakter på vegg.

### **Veranda |**

Utgang fra trappegang til vest-vendt overbygd veranda på 7m<sup>2</sup>. Verandaen er bygget over inngangspartiet i 1. etasje og er belagt med gulvbelegg og har rekkverk av tre. Verandaen har stikkontakter på vegg.

### **Bod |**

Boligen har flere boder med gode muligheter for oppbevaring.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Estimert boligbygge periode er 1800-1899.

Det foreligger ferdigattest datert 06.01.2015 vedrørende rehabilitering av pipe.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for eneboligen i Drammen kommunes arkiver.

Det er mottatt byggetegninger for oppføring av utvendig bolig/fasadetegninger fra Drammen kommune datert 31.05.78. Tegningene samsvarer med dagens bruk av boligen.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og peis.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 194,37 pr. år Vann- og avløp.

Opplyste kommunale avgifter er årsprognose fra Drammen kommune for 2024. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt på eiendommer i Drammen kommune.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer, etc. Eier har ikke opplysninger vedr strømforbruk da boligen har vært utleid.

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 962 500,- Som sekundærbolig Kr. 3 657 500,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

Boligen har vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Innvendig stoppekran og stakeluke er plassert i krypkjeller. Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2012 er plassert i krypkjeller. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på baderommet.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i trappegang i 2. etasje. 230V. 50A overbelastningsvern.

Brann:

Brannslukkingsutstyr, røykvarslere og rømningsveier.

### DIVERSE

Hvitevarer medfølger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

### ANNET

Vi i Eie Eiendomsmedling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene i Studio Ønseth og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeplingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeplingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmepling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmepling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmepling § 6-3 (3).

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Grunndata:

Omnummerering ved kommuneendring tinglyst 01.01.2020 med dagboknr. 2020/499803-1/200.

Omnummerering ved kommuneendring tinglyst 01.01.2024 med dagboknr. 2024/816095-1/200.

Seksjonering

Tinglyst 03.12.2019. Opprettet seksjoner. Dagboknr. 2019/1445289-1/200.

Snr.: 2, formål: bolig, sameiebrøk: 1/2.

Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

## UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til boligområde tilhørende gjeldende regulerings for KR 26, Langrand - Krokstadveien omfattet boliger, med endring av 05.12.1996, KR 26.01, Lifa omfattet boliger og offentlig friområde, vedtaksdato 16.10.1996.

Relaterte planer, plan id:

Kommune 3301, plan id: 062519960006 med regulering KR 26.0, vedtaksdato 16.10.1996.

Kommune 3301, plan id: 062519910003 med regulering Langrand - Krokstadveien, med endring av 05.12.1996.

Det foreligger ikke regulering under arbeid som omfattes av eiendommen etter opplysninger mottatt fra Drammen kommune.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 890 000,-))

-----  
kr 98 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 988 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 997 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers

ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon av salgssum fastpris kr. 60 000,-

Tilrettelegging kr. 14 990,-

Grunnpakke kr. 10 000,-

Markedspakke kr. 18 990,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Visningshonorar kr. 2 500,- pr.

Overtakelseshonorar kr. 2 500,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

99-24-0179

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp

mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også

for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

### **AVDELING**

Mekleriet Frogner AS  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Org. nr: 924606134  
Kristinelundveien 2  
0268 Oslo  
Tlf: 22 12 06 62

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Helene Antone Norstrøm

### **SAKSBEHANDLERE**

Helene Antone Norstrøm  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Eiendomsmegler  
Mob: 45 50 11 60 / E-post: [han@eie.no](mailto:han@eie.no)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



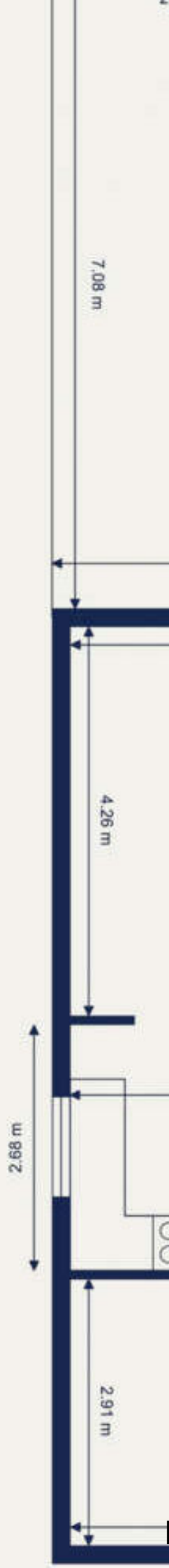


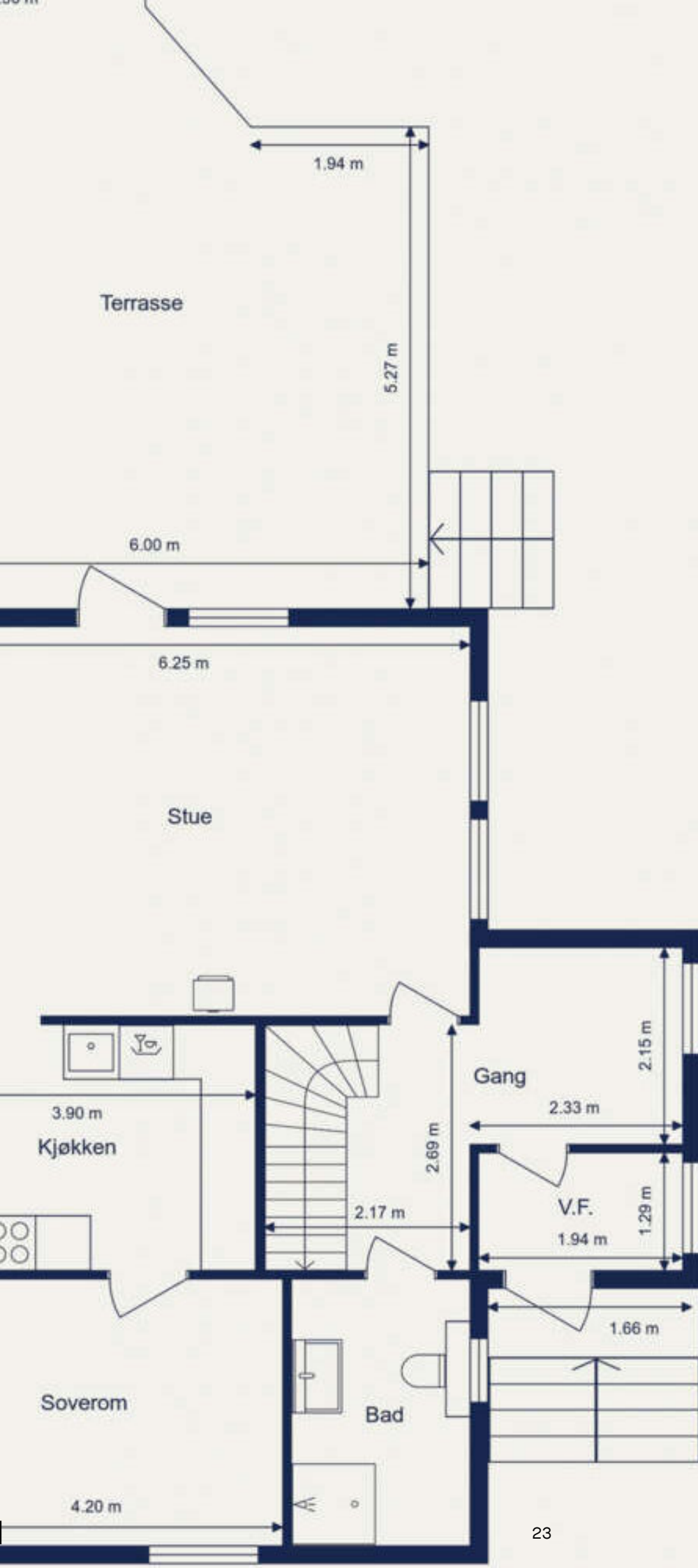


# Lysakerveien 22B

3055 Krokstadelva

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimater















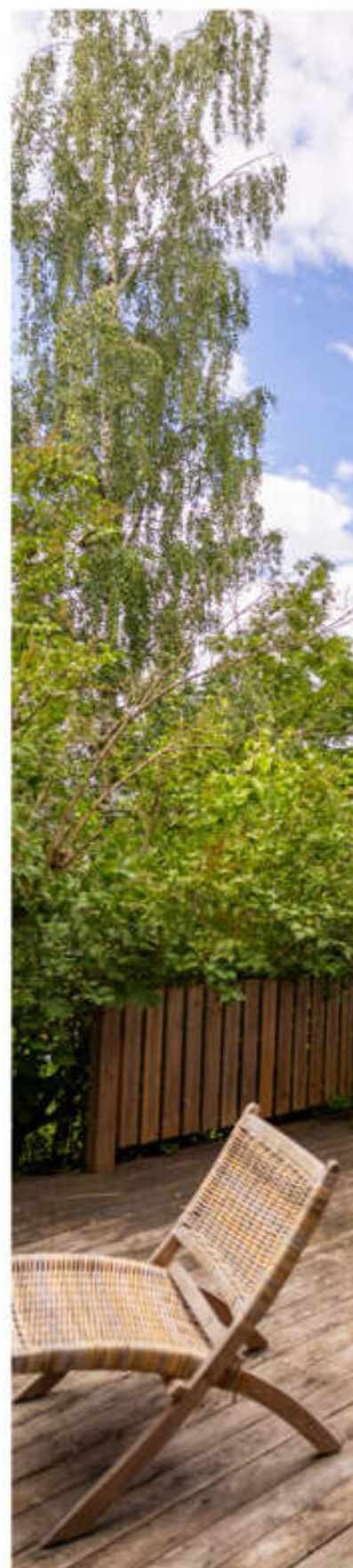
# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)















# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning





































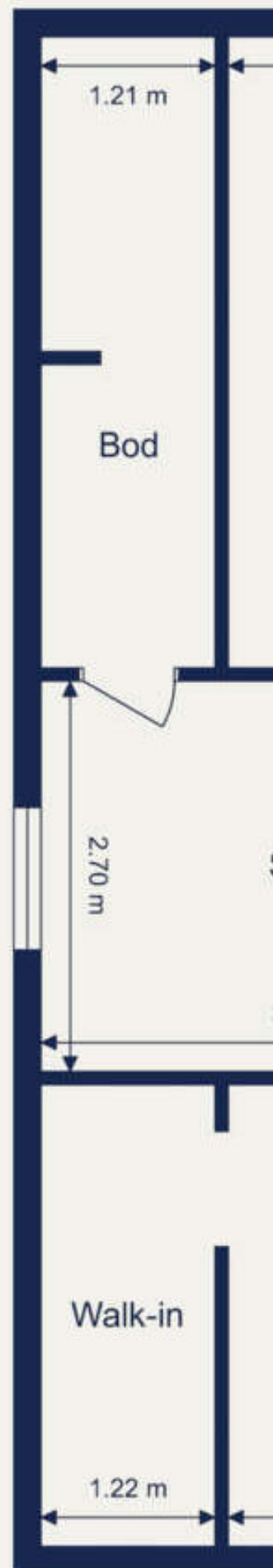


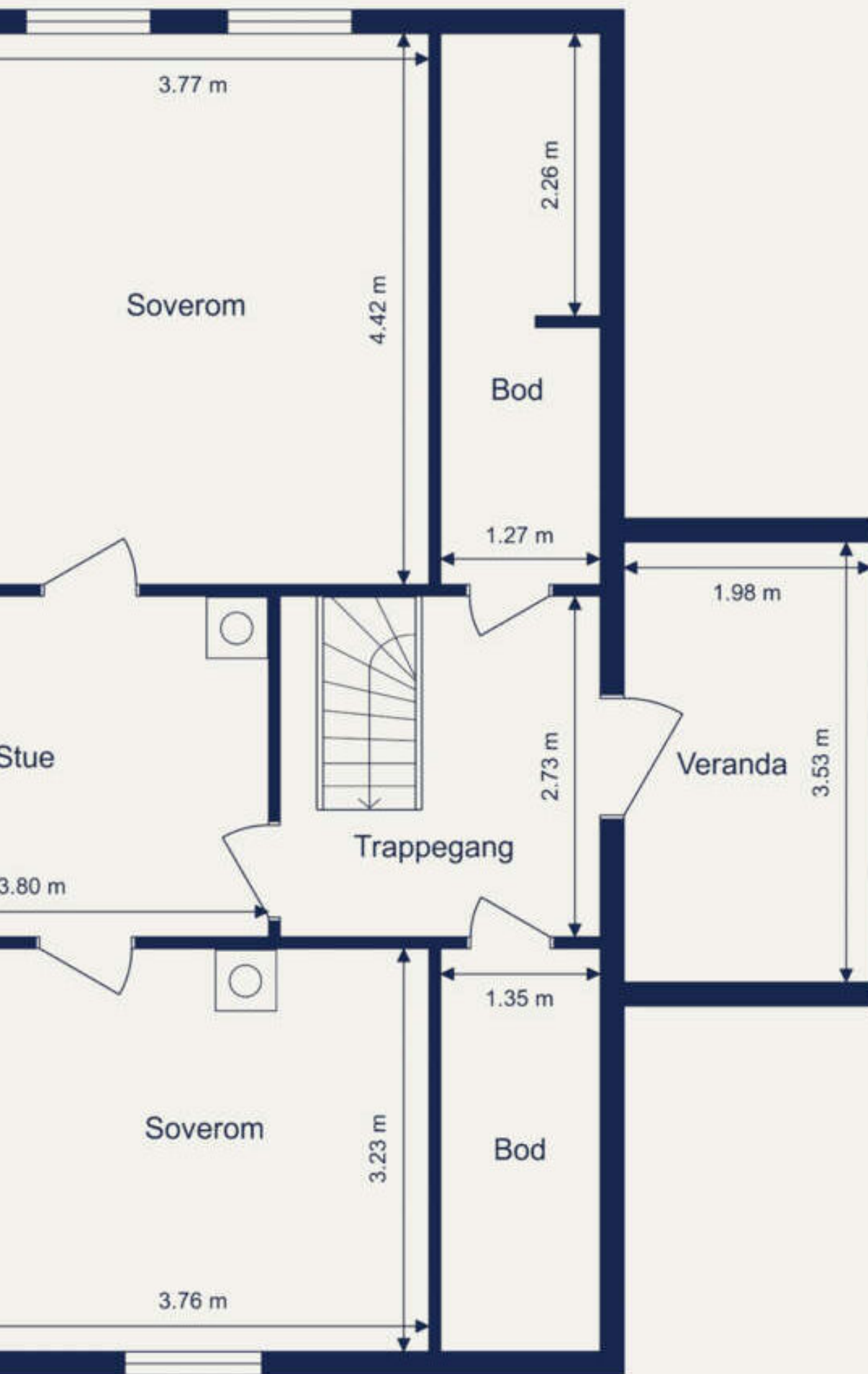


# Lysakerveien 22B

—  
3055 Krokstadelva

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimater













E

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









**E**

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling







CEREAL

















I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling































**Krokstad**  
skole





# INFORMASJON & DOKUMENTER





1.ETG



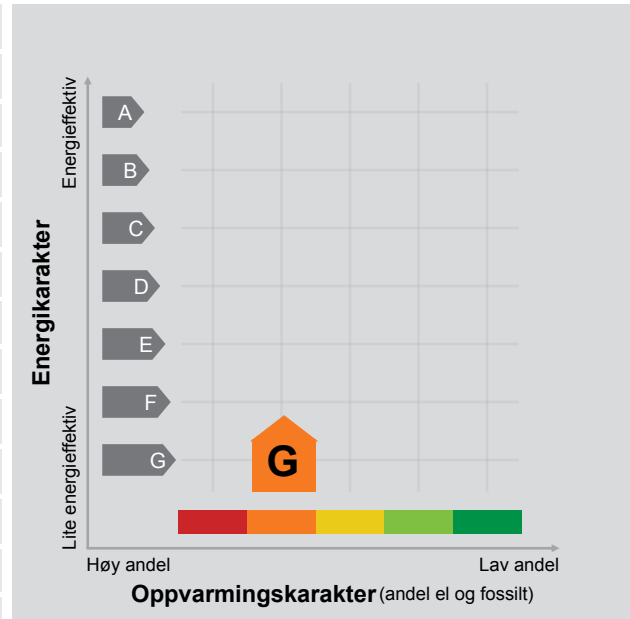


## 2.ETG

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.  
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise

# ENERGIATTEST

Adresse	Lysakerveien 22B
Postnummer	3055
Sted	KROKSTADELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193195342
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7202d81f-f22d-421c-b35c-7ae39ff1a0cf
Dato	03.06.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1900
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	136
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lysakerveien 22B  
Postnummer: 3055  
Sted: KROKSTADELVA  
Kommune: Drammen  
Bolignummer: H0101  
Dato: 03.06.2024 15:54:20  
Energimerkenummer: 7202d81f-f22d-421c-b35c-7ae39ff1a0cf

Kommunennummer: 3301  
Gårdsnummer: 237  
Bruksnummer: 33  
Seksjonsnummer: 2  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 193195342

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

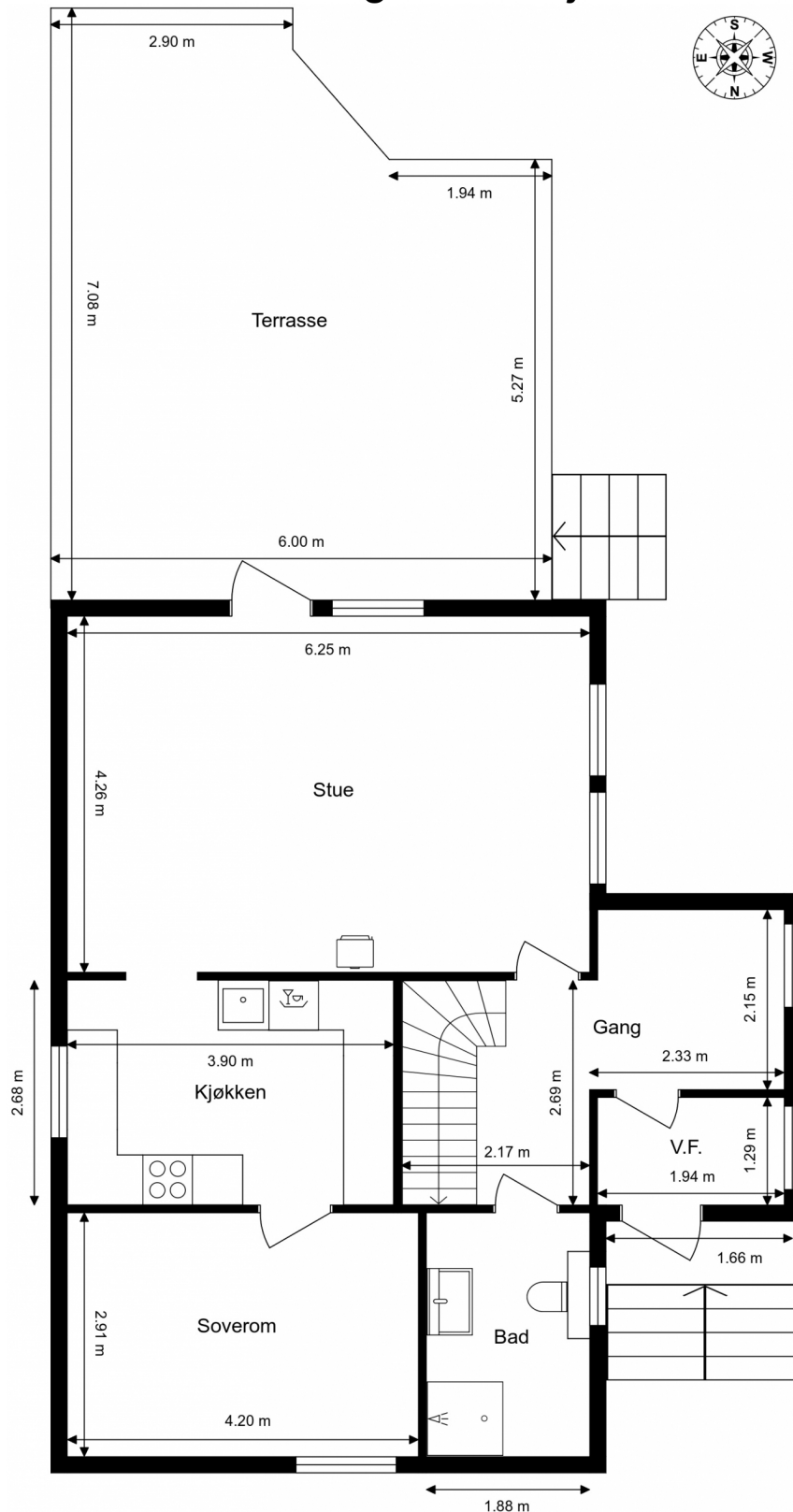
### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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



# Lysakerveien 22B, 3055 KROKSTADELVA

## Enebolig - 1.etasje



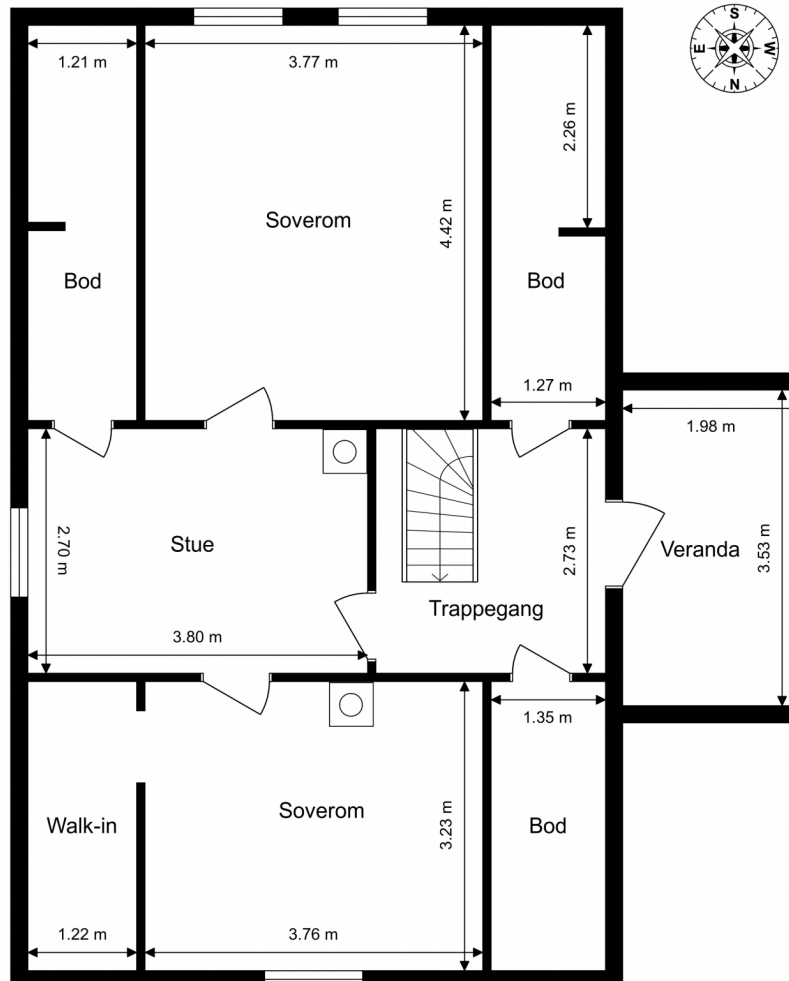
Ordernr. 15055839



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Lysakerveien 22B, 3055 KROKSTADELVA

## Enebolig - 2.etasje



Ordernr. 15055839



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lysakerveien 22B  
3055 KROKSTADELVA  
Gnr./Bnr.: 237/33  
Seksjonsnr. : 2  
Drammen kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 136 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 136 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 23.05.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sverre Alexander Enersen

Mobil: 41454796

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	23.05.2024
Referansenummer	15055839
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0179
Hjemmelshaver/selger	Vetle B Vik Haakestad
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei .
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	04.06.2024 10:32

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Lysakerveien 22B
Postnummer/sted	3055 KROKSTADELVA
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	237/33
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 907 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Omkring 1900	1978 Inngangsparti og veranda	

## Byggemåte

Enebolig beliggende på Krokstadelva i Drammen Kommune. Svakt skrånede tomt opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, terrasse, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur i betong/naturstein/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger med stående trekledning. Tak med saltaksform av trekonstruksjoner tekket med takstein. Boligen har profilert ytterdør i tre, vurdert til å være fra 1970 tallet. Verandadør i tre med 2-lags glassfelt fra 1978. Terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra omkring 2013. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass 1978 og omkring 2013. Oppvarming med vedfyring.

Enebolig over 2 etasjer bestående av:

- 1.etasje med vindfang, gang, badetrom, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til syd-vendt terrasse.
- 2.etasje med rappegang, gang, 2 soverom og kott. Utgang fra trappegang til vest-vendt veranda.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Annet	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Innredning	10	
		Annet	10	
Øvrige rom - 1.etasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Statikk	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Innerdører	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Annet	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	13	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	13	Kr 10 000 - 50 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	16	Kr 50 000 - 100 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	75			75	36
	Vindfang, gang, baderom, stue, kjøkken og soverom.				Terrasse
2.etasje	61			61	7
	Trappegang, gang, 2 soverom og kott.				Overbygd veranda
SUM	136			136	43
<b>Total bruksareal: 136 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen inneholder 120 m<sup>2</sup> P-ROM og 16 m<sup>2</sup> S-ROM.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 71 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 61 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m<sup>2</sup>.

Arealene/planløsningen avviker noe fra fremlagt plantegning (1. etasje). Se godkjent plantegning og nye planskisser. Det er ikke fremlagt plantegning for 2.etasjen.

På bakgrunn av at arealene avviker fra fremlagte plantegninger og den mangler tegninger kan arealene være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.



# Rapport

## Våtrom

Baderom fra 2014.  
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate.  
Gulvstående servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys og stikkontakter på vegg over servant.  
Dusjkabinett i hjørnet med dusjbatteri tilkoblet hånddusj.  
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Vannrør med rør-i-rør. Avløpsrør av plast.  
Avtreksvifte plassert på yttervegg.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 59.5 %, temperatur 17.3 grader C og duggpunkt 9.4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Hull i veggfliser etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Skade på flis ved servant. Sprekt flis ved vegghengt toalett. Tiltak bør vurderes.
	Overflater gulv	Det registreres riss/sprekker i flisfuger ved dør, bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 3 mm. Fallet er mindre enn 1:100 i en avstand på 60 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm i en avstand på ca. 2.2 meter. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Annet	Det foreligger lite informasjon og ingen dokumentasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats, med den risiko dette innebærer.  Det registreres ved hulltaking i tilstøtende rom til våtsone, dampspærre i vegg. Dette er vurdert til å være en risikokonstruksjon med tanke på at det er to dampstette sjikt i vegg.  Anbefaler oppfølging og ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

# Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2014.

Benkeplate i heltre. Nedfelt oppvaskkum i porselen og ett-greps armatur. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter på vegg. Integriert komfyr, nedfelt platetopp og ventilator på vegg.


Oppvaskmaskin under benkeplate.

Vannrør med rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast.

Gulvflate belagt med fliser. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon


 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater gulv	Det registreres riss/spekk i flis ved dør mot soverommet og bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Innredningen har noe brukslitasje og vannskade på benkeplate ved oppvaskkum. Riper og merker i oppvaskkum. Vedlikehold/oppgraderinger bør vurderes.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflate belagt med trebord og gulvbelegg. Veggflater med panel og panelplater. Himlingsflater med malte slette flater. Profilerte og slette innerdører. Oppvarming med vedfyring.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler på soverommene. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte dørklinker er løse. Tiltak anbefales.

# Krypekjeller

---

Krypkjeller med adkomst via luke i gulvet i stuen.  
Jordmasser i grunn.  
Grunnmur av naturstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon. Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon.

Det registreres kjellerlukt og tegn på forhøyet fuktighet i tilgjengelig del av krypekjeller. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i stubbloftet. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19.

Det bør påberegnes ytterligere undersøkelser og tiltak kan iverksettes ved behov.

# Loft - innredet

Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft.  
Gulvflater belagt med trebord, og 3-stavs parkett. Veggflater med panel, panelplater og malt strietapet. Himlingsflater/skråtak med panel og plater.  
Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via lufteluke i yttervegg.  
Uinnredede og innredet kleloft.  
Kaldtloft med inspeksjonsluke fra verandaen.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger

## TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i gang og på det ene soverommet. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Statikk	Det registreres noe skjevheter i himlingen, men ikke mer enn det som anses som normalt i en bolig fra omkring 1900. Årsaken er alikevill ikke kjent og det kan ikke utelukkes skjulte avvik.
Overflater gulv	Gulvoverflater bærer alder/preg av slitasje. Det er registrert stedvise ujevnheter, knirk, riper/hakk/merker. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjonsoppbygging	<p>Deler av takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Skjulte skader kan ikke utelukkes.</p> <p>Ved inspeksjon på uinnredet kleloft registreres det at undertaket, vegger og gulv bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Det registreres stevise fuktmerker og enkelte skader. Fuktmerker og skader kan være av eldre dato uten at dette kan sies med sikkerhet.</p> <p>Ved inspeksjon av kaldtloftet i inspeksjonsluke registreres det at luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som kan føre til redusert ventilering av takkonstruksjonen/kaldtloftet.</p> <p>Ytterligere undersøkelser og tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det ble registrert dampsperre/plast i konstruksjonen/himling over mellom varm og kald sone ved inspeksjonsluke til kaldloft.</p>
Innerdører	<p>Enkelte innerdører bærer preg av høy alder og slitasjegrad.</p> <p>Enkelte dørblader har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når den åpnes og lukkes.</p> <p>Vedlikehold/oppgraderinger og justering av dørblad/dørkarm bør påregnes.</p>


## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)


2 teglsteinspiper


En pipe er forblendet og ikke i bruk.

Vedovn av merke Jøtul med ubrennbart materiale på gulv av metall er plassert i stuen i 1. etasje.

En pipe er rehabilitert i 2015 med nytt røykerør fra vedovn i stuen igjennom etasjeskiller og inn i teglsteinspipen i 2. etasje og over tak.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 Skorsteiner inne i boligen

 **TG 2** Annet | Tydelig horisontal sprekk og skjevheter og i pipen/brannmur bak vedovnen. Årsaken er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

## Innvendige trapper


Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper | Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trappen og rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

## Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.


Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom mot syd og trappegang.

 **TG 3** Skjevhetsmåling | Det er merkbare skjevheter og ujevnheter i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 55 mm på soverom mot syd og ca. 40 mm i trappegangen. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stuen.


 **TG 3** Skjevhetsmåling | Det er merkbare skjevheter i rommet som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Boligen har vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast.  
Innvendig stoppekran og stakeluke er plassert i krypkjeller.  
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2012 er plassert i krypkjeller.  
Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på baderommet.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av avløpsrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Rom for varig opphold


---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
2. etasje: Det er målt mellom 2. 09 og 2. 20 meter takhøyde i trappegang, gang og på soverommene.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2. 18 meter, på kjøkken er takhøyden målt til 2. 22 meter, på soverommet er takhøyden målt til 2. 42 meter og på baderommet er takhøyden målt til 2. 28 meter.

Til informasjon:  
2. etasjen har en takhøyde lavere enn 2. 2 meter.  
Stuen har en takhøyde lavere enn 2. 2 meter.

## Radon

---

 **TG 2**      Radon      |      Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

## Andre forhold

---

Det gjøres oppmerksom på punkt 9. i egenerklæring vedrørende skadedyr. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.



## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

### Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

### Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

### Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i trappegang i 2. etasje.

230V. 50A overbelastningsvern.

### TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er registrert usikkrede ledninger i takpunkter i 1. etasje

Stedvise løse ledninger på soverom i 2. etasje.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Det er ikke støm på anlegget på befaringsstidspunktet.

Som følger av registrerte avvik og manglende samssvareklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Er TG3 2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

### TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med stående trekledning.


### TG 2

Helhetsvurdering

Yttervegger i sin helhet har stort etterslep på vedlikehold og har stedvise skader/råteskader som bør utbedres. Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak.


## Dører og vinduer

Boligen har profilert ytterdør i tre, vurdert til å være fra 1970 tallet.  
Verandadør i tre med 2-lags glassfelt fra 1978.  
Terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra omkring 2013.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass 1978 og omkring 2013.

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdør og verandadør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.


## Yttertak

Tak med saltaksform av trekonstruksjoner tekket med takstein fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er kun inspisert fra bakkeplan grunnet manglende adkomst.  Taktekkingen bærer noe preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader av større betydning, men ytterligere undersøkelser og oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av begrenset inspeksjonsmulighet, alder og observert tilstand.
---	------------------	---


## Balkonger, terrasser, veranda etc - 2. etasje

Utgang fra trappegang til vest-vendt overbygd veranda på 7 m<sup>2</sup>. Verandaen er bygget over inngangspartiet i 1. etasje og er belagt med gulvbelegg og har rekkverk av tre. Verandaen har stikkontakter på vegg.

 TG 3	Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	Rekkverk og gulvbelegg har høy alder og slitasjegrad. Det registreres i sprekker i skjøten på gulvbelegget. Risiko for skader i underliggende konstruksjon/vegg. TG3 er valg for å belyse alder og tilstand. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påberegnes. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	---	---



## Balkonger, terrasser, veranda etc - 1. etasje

Utgang fra stue til vest-vendt terrasse på ca. 36 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med det dekke av trebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 84 cm. Terrassen har markise og stikkontakter på vegg.

 TG 2	Helhetsvurdering	Terrassen bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Markise har revnet duk. Deler av terrassen mangler rekkverk og rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Vedlikehold/oppgraderinger bør påberegnes.
---	------------------	--


# Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong/naturstein/murkonstruksjoner.

 <b>TG 2</b>	Grunnmur	Det registreres stedvise riss og sprekker i grunnmuren. TG2 settes på grunn av alder og observert tilstand. Anbefaler oppfølging og ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 <b>TGIU</b>	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

# Drenering

Svakt skrånede tomt med drenering fra byggeår.  
Synlig utvendig grunnmursplast (fuktsperre) på nordsiden av boligen.  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør.

 <b>TG 2</b>	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i krypkjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drens-system ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i krypkjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om krypkjeller. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.
--	------------------	--

# Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendig vann og avløpsrør er fra ukjent årstall.

 <b>TG 2</b>	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Vann og avløpsrørene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko. Anbefaler oppfølging og ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	---

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det er fremlagt godkjente byggetegninger vedrørende tilbygg og veranda stemplet datert 02.05.1978. Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt ordeoversikt vedrørende "feilsøking, og bytte av komponenter". Datert 14.12.2017. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.12.2017, arbeidene gjelder "Byttet regulator for varmekabler bad. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.12.2021, arbeidene gjelder "Sjekk av el anlegg" og beskrivelse av avvik.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringskjema	Fremlagt, signert og datert 22.05.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

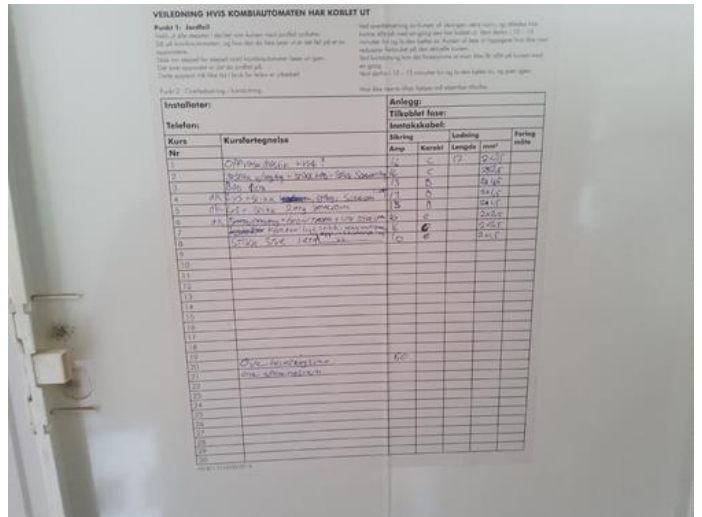
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]



Våtrom - [Sluk på baderommet ]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekran og vanmåler ]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereder ]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør ]

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lysakerveien 22B  
3055 KROKSTADELVA  
Gnr./Bnr.: 237/33  
Seksjonsnr. : 2  
Drammen kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 136 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 136 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 23.05.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sverre Alexander Enersen

Mobil: 41454796

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	23.05.2024
Referansenummer	15055839
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0179
Hjemmelshaver/selger	Vetle B Vik Haakestad
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei .
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	13.06.2024 23:51

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Lysakerveien 22B
Postnummer/sted	3055 KROKSTADELVA
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	237/33
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 907 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Omkring 1900	1978 Inngangsparti og veranda	

## Byggemåte

Enebolig beliggende på Krokstadelva i Drammen Kommune. Svakt skrånede tomt opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, terrasse, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur i betong/naturstein/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger med stående trekledning. Tak med saltaksform av trekonstruksjoner tekket med takstein. Boligen har profilert ytterdør i tre, vurdert til å være fra 1970 tallet. Verandadør i tre med 2-lags glassfelt fra 1978. Terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra omkring 2013. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass 1978 og omkring 2013. Oppvarming med vedfyring.

Enebolig over 2 etasjer bestående av:

- 1.etasje med vindfang, gang, baderom, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til syd-vendte terrasse.
- 2.etasje med rappegang, gang, 2 soverom, walk-inn og boden. Utgang fra trappegang til vest-vendt veranda.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Annet	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Innredning	10	
		Annet	10	
Øvrige rom - 1.etasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Statikk	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Innerdører	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Annet	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	13	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	13	Kr 10 000 - 50 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	16	Kr 50 000 - 100 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	75			75	36
	Vindfang, gang, baderom, stue, kjøkken og soverom.				Terrasse
2.etasje	61			61	7
	Trappegang, gang, 2 soverom, walk-in og boder.				Overbygd veranda
SUM	136			136	43
<b>Total bruksareal: 136 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen inneholder 120 m<sup>2</sup> P-ROM og 16 m<sup>2</sup> S-ROM.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 71 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 61 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m<sup>2</sup>.

Arealene/planløsningen avviker noe fra fremlagt plantegning (1. etasje). Se godkjent plantegning og nye planskisser. Det er ikke fremlagt plantegning for 2.etasjen.

På bakgrunn av at arealene avviker fra fremlagte plantegninger og den mangler tegninger kan arealene være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.



# Rapport

## Våtrom

Baderom fra 2014.  
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate.  
Gulvstående servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys og stikkontakter på vegg over servant.  
Dusjkabinett i hjørnet med dusjbatteri tilkoblet hånddusj.  
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Vannrør med rør-i-rør. Avløpsrør av plast.  
Avtreksvifte plassert på yttervegg.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 59.5 %, temperatur 17.3 grader C og duggpunkt 9.4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Hull i veggfliser etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Skade på flis ved servant. Sprekt flis ved vegghengt toalett. Tiltak bør vurderes.
	Overflater gulv	Det registreres riss/sprekker i flisfuger ved dør, bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlign ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 3 mm. Fallet er mindre enn 1:100 i en avstand på 60 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm i en avstand på ca. 2.2 meter. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Annet	Det foreligger lite informasjon og ingen dokumentasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats, med den risiko dette innebærer.  Det registreres ved hulltaking i tilstøtende rom til våtsone, dampspærre i vegg. Dette er vurdert til å være en risikokonstruksjon med tanke at det er to dampstette sjikt i vegg.  Anbefaler oppfølging og ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

# Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2014.

Benkeplate i heltre. Nedfelt oppvaskkum i porselen og ett-greps armatur. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter på vegg. Integriert komfyr, nedfelt platetopp og ventilator på vegg.


Oppvaskmaskin under benkeplate.

Vannrør med rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast.

Gulvflate belagt med fliser. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon


 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater gulv	Det registreres riss/spekk i flis ved dør mot soverommet og bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Innredningen har noe brukslitasje og vannskade på benkeplate ved oppvaskkum. Riper og merker i oppvaskkum. Vedlikehold/oppgraderinger bør vurderes.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflate belagt med trebord og gulvbelegg. Veggflater med panel og panelplater. Himlingsflater med malte slette flater. Profilerte og slette innerdører. Oppvarming med vedfyring.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler på soverommene. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte dørklinker er løse. Tiltak anbefales.

# Krypekjeller

---

Krypkjeller med adkomst via luke i gulvet i stuen.  
Jordmasser i grunn.  
Grunnmur av naturstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon. Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon.

Det registreres kjellerlukt og tegn på forhøyet fuktighet i tilgjengelig del av krypekjeller. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i stubbloftet. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19.


Det bør påberegnes ytterligere undersøkelser og tiltak kan iverksettes ved behov.



## Loft - innredet

Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft.  
Gulvflater belagt med trebord, og 3-stavs parkett. Veggflater med panel, panelplater og malt strietapet. Himlingsflater/skråtak med panel og plater.  
Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via lufteluke i yttervegg.  
Uinnredede og innredet kleloft.  
Kaldtloft med inspeksjonsluke fra verandaen.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling/undertak - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i stue og på det ene soverommet. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Statikk	Det registreres noe skjevheter i himlingen, men ikke mer enn det som anses som normalt i en bolig fra omkring 1900. Årsaken er alikevill ikke kjent og det kan ikke utelukkes skjulte avvik.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer alder/preg av slitasje. Det er registrert stedvise ujevnheter, knirk, riper/hakk/merker. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	<p>Deler av takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Skjulte skader kan ikke utelukkes.</p> <p>Ved inspeksjon på uinnredet kleloft/boder registreres det at undertaket, vegger og gulv bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Det registreres stevise fuktmerker og enkelte skader. Fuktmerker og skader kan være av eldre dato uten at dette kan sies med sikkerhet.</p> <p>Ved inspeksjon av kaldtloftet i inspeksjonsluke registreres det at luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som kan føre til redusert ventilering av takkonstruksjonen/kaldtloftet.</p> <p>Ytterligere undersøkelser og tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det ble registrert dampsperre/plast i konstruksjonen/himling over mellom varm og kald sone ved inspeksjonsluke til kaldloft.</p>
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Enkelte dørblader har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når den åpnes og lukkes. Vedlikehold/oppgraderinger og justering av dørblad/dørkarm bør påregnes.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

2 teglsteinspiper


En pipe er forblendet og ikke i bruk.


Vedovn av merke Jøtul med ubrennbart materiale på gulv av metall er plassert i stuen i 1. etasje.

En pipe er rehabilitert i 2015 med nytt røykerør fra vedovn i stuen igjennom etasjeskiller og inn i teglsteispipen i 2. etasje og over tak.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 Skorsteiner inne i boligen

 TG 2 Annet | Tydelig horisontal sprekk og skjevheter og i pipen/brannmur bak vedovnen. Årsaken er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

## Innvendige trapper


Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2 Innvendige trapper | Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trappen og rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

## Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.


Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom mot syd og trappegang.

 TG 3 Skjevhetsmåling | Det er merkbare skjevheter og ujevnheter i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 55 mm på soverom mot syd og ca. 40 mm i trappegangen. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stuen.


 TG 3 Skjevhetsmåling | Det er merkbare skjevheter i rommet som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Boligen har vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast.  
Innvendig stoppekran og stakeluke er plassert i krypkjeller.  
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2012 er plassert i krypkjeller.  
Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på badetrommet.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av avløpsrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Rom for varig opphold


---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
2. etasje: Det er målt mellom 2. 09 og 2. 20 meter takhøyde i trappegang, stue og på soverommene.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2. 18 meter, på kjøkken er takhøyden målt til 2. 22 meter, på soverommet er takhøyden målt til 2. 42 meter og på badetrommet er takhøyden målt til 2. 28 meter.

Til informasjon:  
2. etasjen har en takhøyde lavere enn 2. 2 meter.  
Stuen har en takhøyde lavere enn 2. 2 meter.

## Radon

---

 **TG 2**      Radon      |      Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

## Andre forhold

---

Det gjøres oppmerksom på punkt 9. i egenerklæring vedrørende skadedyr. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

### Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

### Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

### Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i trappegang i 2. etasje.

230V. 50A overbelastningsvern.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er registrert usikkrede ledninger i takpunkter i 1. etasje

Stedvise løse ledninger på soverom i 2. etasje.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Det er ikke støm på anlegget på befaringsstidspunktet.

Som følger av registrerte avvik og manglende samssvareklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Er TG3 2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Brann

---

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med stående trekledning.




TG 2

Helhetsvurdering

Yttervegger i sin helhet har stort etterslep på vedlikehold og har stedvise skader/råteskader som bør utbedres. Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak.


## Dører og vinduer

Boligen har profilert ytterdør i tre, vurdert til å være fra 1970 tallet.  
Verandadør i tre med 2-lags glassfelt fra 1978.  
Terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra omkring 2013.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass 1978 og omkring 2013.

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdør og verandadør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.


## Yttertak

Tak med saltaksform av trekonstruksjoner tekket med takstein fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er kun inspisert fra bakkeplan grunnet manglende adkomst.  Taktekkingen bærer noe preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader av større betydning, men ytterligere undersøkelser og oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av begrenset inspeksjonsmulighet, alder og observert tilstand.
---	------------------	---


## Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje

Utgang fra trappegang til vest-vendt overbygd veranda på 7 m2. Verandaen er bygget over inngangspartiet i 1. etasje og er belagt med gulvbelegg og har rekkverk av tre. Verandaen har stikkontakter på vegg.

 TG 3	Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	Rekkverk og gulvbelegg har høy alder og slitasjegrad. Det registreres i sprekker i skjøten på gulvbelegget. Risiko for skader i underliggende konstruksjon/vegg. TG3 er valg for å belyse alder og tilstand. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påberegnes. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	---	---



## Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje

Utgang fra stue til vest-vendt terrasse på ca. 36 m2. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med det dekke av trebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 84 cm. Terrassen har markise og stikkontakter på vegg.

 TG 2	Helhetsvurdering	Terrassen bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Markise har revnet duk. Deler av terrassen mangler rekkverk og rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Vedlikehold/oppgraderinger bør påberegnes.
---	------------------	--


## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong/naturstein/murkonstruksjoner.

 <b>TG 2</b>	Grunnmur	Det registreres stedvise riss og sprekker i grunnmuren. TG2 settes på grunn av alder og observert tilstand. Anbefaler oppfølging og ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 <b>TGIU</b>	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

Svakt skrånede tomt med drenering fra byggeår.  
Synlig utvendig grunnmursplast (fuktsperre) på nordsiden av boligen.  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør.

 <b>TG 2</b>	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i krypkjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i krypkjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om krypkjeller. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.
--	------------------	---

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendig vann og avløpsrør er fra ukjent årstall.

 <b>TG 2</b>	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Vann og avløpsrørene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko. Anbefaler oppfølging og ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	---

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det er fremlagt godkjente byggetegninger vedrørende tilbygg og veranda stemplet datert 02.05.1978. Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt ordeoversikt vedrørende "feilsøking, og bytte av komponenter". Datert 14.12.2017. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.12.2017, arbeidene gjelder "Byttet regulator for varmekabler bad. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.12.2021, arbeidene gjelder "Sjekk av el anlegg" og beskrivelse av avvik.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringskjema	Fremlagt, signert og datert 22.05.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

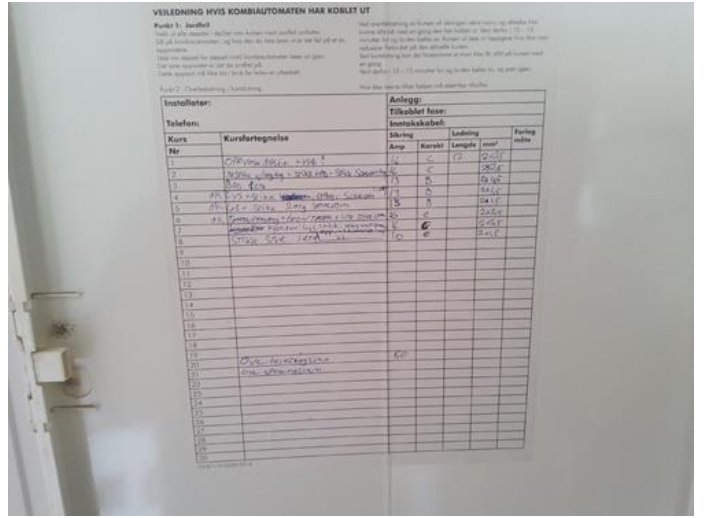
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]



Våtrom - [Sluk på baderommet ]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekran og vanmåler ]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereder ]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør ]



**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET I LYSAKERVEIEN 22A OG 22B**  
FD BOLIG AS

Vedtatt i årsmøte  
Den 01.10.2019  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lysakerveien 22 a og b , og har gårdsnummer 37 og bruksnummer 33 i Nedre eiker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7\11\2019.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. **Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. **Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. **Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplassene skal tildeles av styreleder. Det er satt av 2 biloppstillingsplasser for hver seksjon. Parkeringsplassene skal tilhøre den seksjonen nærmest biloppstillingsplassene. Det skal alltid være fri adgang til felles arealer slik som lekeområder, felles adkomst til eiendommene og skal ikke hindre framkommeligheten for noen.

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett

til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

[For sameier med bare boligseksjoner] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

[For sameier som har næringsseksjoner] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

#### **7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer, og [antall] varamedlemmer.

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.



Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

*[Avsnittet slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:]* Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### **9.2. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240179
Adresse	Lysakerveien 22B		
Postnr.	3055	Sted	KROKSTADELVA
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Forsikring	Polise/avtalenr	0641839
Selger 1 Fornavn	Vetle	Etternavn	B Vik Haakestad

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Høsten 2023 så var det en rotte som hadde kommet seg inn. Det ble utført nødvendige tiltak av Nesthood skadedyrkontroll, og det har ikke vært et problem i ettertid. Har hatt en vedlikeholdsavtale med Nesthood som kommer innom 4 ganger årlig for å fylle på åtestasjoner, men det ble ikke gjort sommeren 2023, og trolig derfor det ble et problem. Så lenge man utfører vedlikeholdskontrollen så er det uproblematisk. Sist kontroll utført 27.02.2024
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  Krøderen elektro, Elektrikeren Drammen AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  Sjekk av el anlegg 2021 - Krøderen Elektro AS. Bytte av regulator for varmekabel bad - Elektrikeren Drammen AS
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar  Krøderen elektro, Elektrikeren Drammen AS
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar  Krøderen elektro
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Det finnes en sameieavtale med naboen i Lysakerveien 22a

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Viser til pkt 9. Temaet har ikke vært tatt opp i sameie

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Drammen  
kommune

# Kulturminner - lokal verneliste

## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

237 33 0 2

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

### Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Høy bevaringsverdi - klasse B



Middels bevaringsverdi -  
klasse C



Båndleggingszone fra  
kulturminneplan Nedre Eiker

Ingen treff i temadatabasen.

#### Tema uten treff:

Fredet

Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Undersøkes

Uten vernestatus for enkeltobjekt

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Enhetlig kulturmiljø

Sammensatt kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø (svært høy)

Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan  
Nedre Eiker

#### Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	237	33	0	0	1	907.31m <sup>2</sup>

#### Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	2	211.63m <sup>2</sup>

#### Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	241.18m <sup>2</sup>

#### Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	808.95m <sup>2</sup>
Grønnstruktur	Nåværende	98.36m <sup>2</sup>

#### Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519910003	KR 26, Langrand - Krokstadveien, med endr av 05.12.1996	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.00m <sup>2</sup>
062519960006	KR 26.01, Lifa	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	907.31m <sup>2</sup>

#### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	808.95m <sup>2</sup>
Offentlig friområde	98.36m <sup>2</sup>



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Drammen kommune

B

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	237	33	0	2

## BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe
--------------	------------	-----------	--------	---------------

Enebolig 193195342 0 Tatt i bruk

Representasjonspunkt Heis Ant. boliger

Nord: 6625306 Øst: 556090 System: EPSG:25832 Nei 1

Energikilder Oppvarming

Bygningstatshistorikk Dato

TB-Tatt i bruk

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall ba
----------	------	-----------	------------	---------	-----------

H0101	Bolig	0	0		0
-------	-------	---	---	--	---

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2
--------------	------------	------------	-------------

1	Hovedetasje	0	0
---	-------------	---	---

## Referanse

K-Kulturminne: 06250102055

Sefrakminne 625 102 55

Tilknyttet bygning	193195342
45. Objektavn	BOLIGHUS, BAKKEN, LYSAKERV. LY
48. Lokalt navn	BOLIGHUS
61. Verdivurdering	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	1290
24. Hovedmål, bredde	700

# Bygningsinformasjon

Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
0	0	0	0

Godkjentdato      Igangsettingstillatelse      Tatt i bruk

Registrertdato

17.04.2008

Ad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	0	Lysakerveien 22B	237	33	0	2

Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	0	0	0

LYSAKER, KROKSTADELVA.

25. Skorsteiner, antall	2
12. Opprinnelig funksjon	211 - Enfamiliebolig
13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
13. Nåværende funksjon, merknad	IFLG. B. SJØNNEGÅRD KAN HUSET BLE BRUKT TIL SAGPL. OG ET SAG
14. Opprinnelig sosialt miljø	33 - Arbeider
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
15. Forhold til andre hus, merknad	HADDE OPPR. UTHUS MED EN GRI
16. Fysisk miljø	22 - Industristed
17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med binder
17. Konstruksjon underbygning	16 - Grunnmur. Betong
17. Konstruksjon underbygning, merknad	BETONG I NYERE DEL.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	14 - Tregolv mindre enn ca. 50 cm ove
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg	13 - Reisverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	TØMMER I DEN ELDSTE DELEN.
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, me
20. Fasadekledning	35 - Vertikalt over-og underliggerpane
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform, merknad	MED ARK
22. Taktekkingsmaterialer	53 - Asbestementplater (eternit o.l.)
28. Tidfesting/byggeår	180 - 1800-1899
29. Tilbygging/ombygging	191 - 1900-1924
29. Tilbygging/ombygging	194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	1902 OMBYGGING + 2. ETG. 1978 N
Felt registrert dato	18.06.1981
Felt registrert dato, merknad	NEDRE EIKER 18/6-1981 RAGNHILD
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	HAR FOTOGRAFIER FRA DEN TIDA
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 7 Bildenr fra: 24 Bildenr til: 28
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. BOTTOLF SJØNNE GJORDE OM HUSET FRA EN ENKE KJØPTE JOHAN KATTETRUD HUSE FRELSESARMEOFFISER, OG DET F

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

T HA BLITT BRUKT TIL SJENKESTUE I FORB. MED SAGBRUKET VED BEKKEN. HAGEN  
BLAD ER FUNNET PÅ EIENDOMMEN.

S OG EI GEIT, MEN DETTE BLE REVET I 1975.

middel, fuget

er grunnen

ed eller uten kantprofil

, med eller uten kantskjæring

Y KLEDNING PÅ TO VEGGER.

DJUPEDAL

HUSET VAR I SVEITSERSTIL.

EGÅRD, 3020 KROKSTADELVA. TIDL. KJENTE EIER ER OSKAR FRTIJOF JULIN. HAN  
L 1 ETG. TØMMERSTUE TIL ET 2 ETG. HUS I SVEITSERSTIL. DET VAR I 1902. I 1908  
T. BOTTOLF SJØNNEGÅRD KJØPTE HUSET I 1951. B. SJØNNEGÅRD VAR SØNN AV EN  
HAR VÆRT HOLDT MYE RELIGIØSE MØTER I HUSET.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygn

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--

ningsmyndigheten.

--



Drammen kommune

Ei

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnr
3301 - Drammen kommune	<b>237</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	Seksjon	

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner
03.12.2019	Nei	Nei		

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksre
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	
Seksjonering	08.11.2019	25.11.2019	19/07645

### BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe
193195342	Enebolig	

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspun
Lysakerveien	22	B		Nord: 6625306 Øst: 556090 System: EPSG:2583



# Eiendomsinformasjon

avn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Sameiebrøk Representasjonspunkt

1/2

ef	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		237/33/0/2	0
		237/33	0
		237/33/0/1	0
		237/33	0
		237/33/0/1	0
		237/33/0/2	0
		237/33/0/1	0
		237/33/0/2	0
		237/33	0

Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
Tatt i bruk	0	0	0

kt	Adressetilleggsnavn	Kretser
2		Tettsted 2003-Drammen Stemme-krets 13-Krokstadelva Grunnkrets 1102-Krokstadjordet-Løkka Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad

## KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn

Referanser

Kommen

## KULTURMINNER

Lokalitetsnr

Art

Vernetype

## GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr

Lokalitetsnavn

Påvirkningsgrad

Myndighet

## TEIGER

Areal

Representasjonspunkt

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal

Representasjonspunkt

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

## MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

Type

Bruksnr

3301 - Drammen kommune

**237**

**33**

**0**

**0**

Grunneiendom

BAKKE

Etablert dato

Utgått

Har aktive festegrunner

Er seksjonert

Antall seksjoner

15.02.1895

Nei

Nei

Ja

2

## FORRETNINGER

Forretningstype

Forretningsdato

Matrikkelføringsdato

Komm.saksre

Omnummerering

01.01.2024

01.01.2024

Omnummerering

01.01.2020

01.01.2020

tarer

Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
----------	----------------------	------------------------------

Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
----------------------	------------------------------	--------

Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
-----------	-------	----------------------------

Hovedflate	Medium
------------	--------

avn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
N	Ja	907,3	907,4	1-Målebrev

Sameiebrøk	Representasjonspunkt
------------	----------------------

Nord: 6625298,71 Øst: 556080,67 System: EPSG:25832

ef	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		237/33/0/2	0
		237/33	0
		237/33/0/1	0
		237/33	0
		237/33/0/1	0
		237/33/0/2	0

---

Seksjonering	08.11.2019	25.11.2019	19/07645
Annen forretningstype	31.05.2012	31.05.2012	2012/2526

---

	237/33/0/1	0
	237/33/0/2	0
	237/33	0
Mottaker	238/258	40561,6
	239/48	0
	236/63	0
	237/134	0
	237/42	0
	237/117	0
	238/96	0
	236/162	0
	236/51	0
	238/37	0
	237/283	0
	237/576	0
	237/114	0
	237/109	0
	237/65	0
	237/231	0
	237/165	0
	236/60	0
	237/311	0
	237/133	0
	252/1	0
	236/91	0
	237/337	0
	236/44	0
	238/156	0
	239/62	0
	236/59	0
	237/244	0
	238/100	0



---

237/9	0
236/134	0
237/669	0
237/247	0
237/115	0
238/32	0
237/258	0
237/310	0
238/26	0
237/296	0
237/266	0
238/88	0
235/3	0
237/98	0
238/127	0
236/24	0
237/556	0
237/77	0
239/50	0
238/62	0
237/97	0
237/78	0
236/90	0
239/113	0
237/324	0
236/37	0
237/111	0
240/141	0
237/277	0
237/268	0
237/91	0
237/154	0





---

37/375	0
238/39	0
238/185	0
237/215	0
237/378	0
236/73	0
237/349	0
237/93	0
237/139	0
237/33	0
237/356	0
237/260	0
237/112	0
237/16	0
237/552	0
236/76	0
239/17	0
237/542	0
238/63	0
237/164	0
237/36	0
237/89	0
237/250	0
237/172	0
36/68	0
237/330	0
237/273	0
238/33	0
237/361	0
236/1	0
237/128	0
238/248	0



---

237/118	0
236/78	0
237/565	0
37/610	0
237/568	0
239/56	0
237/38	0
237/240	0
237/135	0
236/53	0
237/116	0
237/301	0
36/46	0
236/40	0
238/43	0
237/354	0
237/62	0
237/68	0
237/137	0
237/138	0
237/298	0
237/7	0
237/69	0
237/125	0
237/220	0
237/54	0
238/36	0
237/303	0
237/302	0
0/0	0
237/557	0
237/219	0



---

237/346	0
237/239	0
238/250	0
237/318	0
236/72	0
239/74	0
237/243	0
237/204	0
237/103	0
237/295	0
237/531	0
237/169	0
238/97	0
237/176	0
240/395	0
37/608	0
237/282	0
236/23	0
236/178	0
237/333	0
239/16	0
237/67	0
37/612	0
237/105	0
237/142	0
238/161	0
237/31	0
234/13	0
236/71	0
37/82	0
237/275	0
239/65	0



---

237/259	0
238/76	0
237/160	0
237/261	0
236/55	0
237/221	0
238/23	0
236/49	0
239/20	0
237/267	0
237/59	0
37/615	0
238/48	0
236/48	0
37/609	0
237/104	0
237/119	0
237/222	0
237/253	0
235/2	0
237/350	0
237/11	0
237/189	0
237/10	0
236/110	0
237/279	0
237/626	0
237/564	0
238/165	0
237/76	0
237/335	0
236/137	0





---

236/109	0
237/29	0
237/94	0
237/192	0
237/314	0
238/25	0
236/12	0
237/294	0
237/570	0
239/29	0
237/141	0
238/247	0
237/263	0
237/323	0
237/357	0
237/106	0
237/355	0
237/304	0
237/482	0
237/85	0
236/66	0
236/99	0
237/50	0
237/257	0
237/248	0
237/55	0
37/611	0
238/34	0
237/178	0
238/2	0
237/75	0
237/287	0



---

237/207	0
37/616	0
37/613	0
238/27	0
237/146	0
238/218	0
236/182	0
239/28	0
237/262	0
238/256	0
236/179	0
238/45	0
237/64	0
239/49	0
237/534	0
237/334	0
237/124	0
237/18	0
235/7	0
237/541	0
237/132	0
237/347	0
237/274	0
237/66	0
238/187	0
237/270	0
237/617	0
237/193	0
237/58	0
236/94	0
237/278	0
237/212	0



---

236/95	0
238/152	0
238/35	0
237/209	0
237/201	0
237/205	0
37/614	0
37/496	0
237/290	0
238/61	0
237/101	0
237/545	0
235/4	0
239/33	0
236/19	0
237/83	0
237/3	0
237/87	0
235/1	0
236/43	0
237/53	0
236/169	0
237/20	0
237/670	0
236/183	0
237/187	0
237/554	0
237/99	0
236/54	0
237/190	0
236/188	0
236/32	0

---

Annen forretningstype      31.05.2012                      31.05.2012                      2012/2526

Skylddeling                      25.06.1952                      524/51

## BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe
----------------	--------------	---------------

193195342	Enebolig	
-----------	----------	--

## ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspun
----------	-----------	---------	----------------	--------------------

Lysakerveien	22	B		Nord: 6625306 Øst: 556090 System: EPSG:2583
--------------	----	---	--	---

	237/506	0
	236/146	0
	237/126	0
	236/31	0
	237/546	0
	237/136	0
	238/101	0
	237/180	0
	237/140	0
	236/111	0
	238/55	0
	36/45	0
	239/27	0
	237/331	0
	238/2	0
	237/33	0
	0/0	0
	237/42	0
	237/38	0
	237/626	0
Avgiver	237/16	-905
Mottaker	237/33	905

Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
Tatt i bruk	0	0	0

kt	Adressetilleggsnavn	Kretser
2		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 13-Krokstadelva Grunnkrets 1102-Krokstadjordet-Løkka Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad

## KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn

Referanser

Kommen

B-Bolig

R-Reguleringsplan: 151056  
J-Journalnummer: 9/83

## KULTURMINNER

Lokalitetsnr

Art

Vernetype

## GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr

Lokalitetsnavn

Påvirkningsgrad

Myndighet

## TEIGER

Areal

Representasjonspunkt

907,3

Nord: 6625298,71011302 Øst: 556080,66999694 System: EPSG:32632

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal

Representasjonspunkt

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen sl kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdate

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjone seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygr

Det tas forbehold om feil og mangler.

## KOMMENTARFELT:



tarer

Kategori Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter

Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak

Hovedteig Tvist Har flere matrikkelenheter

Ja Nei Nei

Hovedflate Medium

Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede

areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal skal ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

areal vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt deling. Det samme gjelder historikk over forretninger.

myndigheten.



## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Samfunnsutvikling*

Saksbehandler: Ann Isabelle Bjørnholt

Direkte tlf.: 32 23 26 23

Dato: 06.01.2015

Pewi AS  
Postboks 266

3051 MJØNDALEN

L.nr. 179/2015 Arkiv: 2014/4993 - 37/33/L42

Att. Irene Westby

### **FERDIGATTEST**

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-1

**Saksnr.:** 7/15

Byggested: Lysakerveien 22, 3055  
KROKSTADELVA

Tiltakshaver: Tien Le Thi

Ansvarlig søker: PEWI AS

Tiltakets art: Rehabilitering av pipe

Gnr/Bnr: 37/33

Adresse: Lysakerveien 22,  
3055 KROKSTADELVA

Adresse: Postboks 266,  
3051 MJØNDALEN

Bruksareal: m<sup>2</sup>

### **ADMINISTRATIVT VEDTAK:**

Ferdigattesten for tiltak godkjent den gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, datert 16.12.2014.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

#### **Gebyr:**

Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er: 2100,-. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Asgeir Osnes  
Fagansvarlig byggesak

Ann Isabelle Bjørnholt  
Juridisk rådgiver

Postboks C, 3051 Mjøndalen  
Besøksadresse: Rådhusgata 2  
Tlf.: 32 23 25 00 Fax.:

Kopi til:

Tien Le Thi Lysakerveien 22 3055 KROKSTADELVA



## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Teknisk etat*

Saksbehandler:  
Direkte tlf.: 32 23 26 35  
Dato: 17.09.96

L.nr. - Arkiv: 011215/96 - - 96/03035

17.09.96.

### *Forslag til reguleringsbestemmelser for endring av reguleringsplan for Langrand - Krokstadveien, område LIFA. Reguleringsplan nr. KR 26.01*

#### **§ 1.**

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense for plankart.

#### **§ 2.**

Området reguleres til:

Byggeområder:

- frittliggende eneboliger
- leiligheter

Friområde:

Trafikkområde:

- kjørevei
- gangvei

Fareområde:

- høyspentanlegg

#### **§ 3.**

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele reguleringsområdet.

#### § 4.

Område for boligformål.

- a) Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer. I tillegg kan det tillates innredet underetasje i samsvar med byggforskriftenes bestemmelser der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
- b) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse for huset, selv om garasjen ikke skal settes opp samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn pr. leilighet.
- c) Lokaler for annen virksomhet kan tillates innredet i bolighus, der det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket.
- d) Område for boligformål, leiligheter, B 18. I området tillates det bygget leiligheter i to etasjer med kald kjeller. Maksimalt tillatt tomteutnyttelse, TU, settes til 60 %. En bebyggelsesplan og utomhusplan for område B 18 skal godkjennes av kommunen før søknad om byggetillatelse behandles.
- e) Område B 19 kan bebygges med frittliggende boliger. Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasjer, boder, o.l., må ikke overstige 20 % av regulert tomteareal.
- f) Område B 20 kan bebygges med frittliggende bolig. Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasjer, boder, o.l., må ikke overstige 25 % av regulert tomteareal.

#### § 5.

Trafikkområde, kjørevei/fortau.

- a) Offentlig kjørevei/fortau er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

#### § 6.

Friområde.

- a) Område FR 2 skal nyttes til kombinert park og eventuelt turvei/sti.
- b) Bygningsrådet kan tillate oppføring av bygninger og anlegg som har tilknytning til

områdenes bruk, samt nødvendige innredninger for vannforsyning, avløp eller kraftforsyning.

### § 7.

Område for høyspenningsanlegg.

- a) I det regulerte byggeforbudsbeltet er det ikke tillatt å oppføre bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek, o.l.

### § 8.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsens farge skal godkjennes av bygningsrådet dersom det har betydning for bebyggelsens karakter.
- b) Det kan tillates oppført gjerde mellom eiendommer inntil 1,2 meters høyde.
- c) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av kommunen, når særlige grunner taler for det. Plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes krav skal forøvrig være oppfylt.



FORSLAG TIL REGEULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LANGRAND -  
KRØKSTADVEIEN, NEDRE EIKER KOMMUNE, PLAN DAT. 10.7.84, SIST REV. 12.09.90.

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankart.

§ 2

Området reguleres til:

Byggeområder:

- boliger (B)
- boliger/forretninger (BF)
- industri (I)
- offentlige bygninger (O)

Trafikkområder:

- kjørevei
- gangvei
- gatetun

Friområder: (FR)

Fareområder:

- høyspenningsanlegg

Spesialområder:

- verneverdig bebyggelse (V)
- friluftsområde (FL)

§ 3

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele reguleringsområdet.

§ 4

Område for boligformål. (B)

- a) Området kan bebygges med frittliggende boliger. Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasjer, boder, o.l., må ikke overstige 20 % av regulert tomtareal.
- b) Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer. I tillegg kan det tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Garasjer kan bare tillates oppført med 1 etasje.
- c) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeomeldingen for huset, selv om garasjen ikke skal settes opp samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn, pr. leilighet.
- d) Innenfor områdene B 12 - B 15 skal bygningsrådet ved behandling av byggeomeldinger påse at bebyggelsen får tradisjonell form og materialbruk.



## NEDRE EIKER KOMMUNE

Før søknad om deling av eiendom eller søknad om byggetillatelse innenfor områdene B 12 - B 15 behandles, kan det kreves delings-/bebyggelsesplan for området, eller deler av det, som er godkjent av bygningsrådet.

- f) Eksisterende og naturlig vegetasjon på området B 7 og B 10 må opprettholdes.
- g) Lokaler for annen virksomhet kan tillates innredet i bolighus, der det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket.

### § 5

Område for boliger/  
forretninger.

(B/F)

- a) Området kan bebygges med en grunnflate på inntil 25 % av regulert tomteareal.
- b) Bebyggelsen kan føres opp inntil 8 meters høyde, målt fra ferdig planert terreng til gesims.
- c) Bygningsrådet kan kreve inntil 2 biloppstillingsplasser pr. 50 m<sup>2</sup> brutto gulvflate på egen grunn. Videre skal hver bedrift på egen grunn ha plass for på- og avlesing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- d) I boligbebyggelse kan tillates innredet forretningslokale der forholdene etter bygningsrådets skjønn, ligger tilrette for det. Det skal minst avsettes 2 parkeringsplasser pr. leilighet.
- e) Boligtomt kan tillates fradelt/bebygd der forholdene, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det.

### § 6

Område for industri.

(I)

- a) Før søknad om byggetillatelse behandles skal det foreligge delings-/bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.
- b) Planen skal i nødvendig grad vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering, utendørs lagerarealer, eventuelle utbyggingstrinn, arealer for adkomst, parkering, av- og pålesing og manøvrering, samt beplantning og andre skjermingstiltak mot offentlig vei og tilstøtende områder. U. maks = 0.4.
- c) Bebyggelsen skal være av brannsikre materialer og kan føres opp i inntil 8 meters høyde, målt fra ferdig planert terreng til gesims.
- d) Bedriftens behov for interne trafikk- og parkeringsarealer, skjermingstiltak m.v. skal dekkes på egen grunn.
- e) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan avgjøre at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av området eller til andre industristrek.





## NEDRE EIKER KOMMUNE

### § 7

Område for offentlig formål. (O)

- a) Område O 2 skal nyttes til tomt for Nedre Eiker Elverk.
- b) Anleggenes art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

### § 8

Kjørevei.

- a) Offentlig kjørevei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

### § 9

Gangvei.

- a) Offentlig gangvei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- b) Kjøring på gangvei i forbindelse med offentlig eller sosial tjenesteyting, samt adkomst til boliger kan tillates av bygningsrådet.

### § 10

Gatetun.

- a) Offentlig gatetun er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- b) Før opparbeiding av området skal der for hvert enkelt område utarbeides detaljplan, godkjent av bygningsrådet, som i nødvendig utstrekning viser areal for kjøre- og gangtrafikk, parkering, lek og beplantning, samt tar stilling til bruk av skilt og andre trafikksikringstiltak.

### § 11

Friområde. (FR)

- a) Område FR 1, 2 og 4 skal nyttes til kombinert park og eventuelt turvei/sti.
- b) Område FR 3 og 5 skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek.
- c) Område FR 6 skal nyttes til sti/turvei.
- d) Bygningsrådet kan tillate oppføring av bygninger og anlegg som har tilknytning til områdenes bruk, samt nødvendige innretninger for vannforsyning, avløp eller kraftforsyning.

### § 12

Område for høyspenningsanlegg.

- a) I det regulerte fareområdet er det ikke tillatt å oppføre bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek, o.l.



## NEDRE EIKER KOMMUNE

10

### § 13

Område for verneverdig  
bebyggelse.

(V)

- a) Området kan benyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensyn til bygningenes historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.
- b) De verneverdige bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesims-høyder.
- c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig ut-seende. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal eventuell ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksister-ende miljø.
- d) Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet tillate oppføring av supplerende bebyggelse med til-knytning til områdets bruk. Supplerende bebyggelse må i tilfelle tilpasses det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og detaljering.
- e) Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra sakkyndig hold.
- f) Eksisterende trær og annen vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart. Dersom trær allikevel må felles, skal de erstattes ved nyplantning.

### § 14

Friluftsområde.

(FL)

- a) Området skal nyttes til friluftsområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- b) Hogst kan tillates i begrenset omfang som på forhånd må godkjennes av hovedutvalget for teknisk sektor.

### § 15

Fellesbestemmelser.

- a) Tomtegrenser og bebyggelses plassering skal fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og vedtektene for Nedre Eiker kommune.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsens farge skal godkjennes av bygningsrådet dersom det har betydning for bebyggelsens karakter. Det skal legges vekt på å bevare et miljø og en bebyggelsestradisjon som er karakteristisk på stedet.
- c) Ingen arealer må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.
- d) Det kan tillates oppført gjerde mellom eiendommer inntil 1,2 meters høyde.



## NEDRE EIKER KOMMUNE

- e. I området mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det i veikryss være frisikt i 0,5 m høyde over tilstøtende veiens planum.
- f) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og Nedre Eiker kommunes vedtekter til den.
- g) Etter at reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og de tilhørende bestemmelser.



## Nedre Eiker kommune

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningslov av 21. april 1989 har Nedre Eiker kommunestyre i møte den 28.08.91, sak 61, vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Plankart og bestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

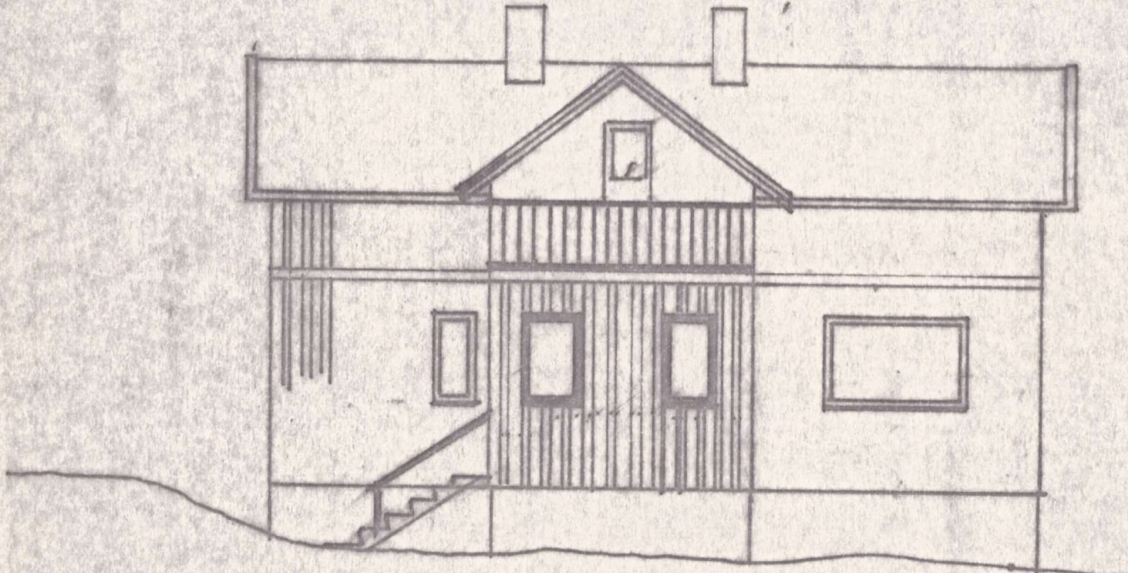
Mjøndalen den

14/10-91

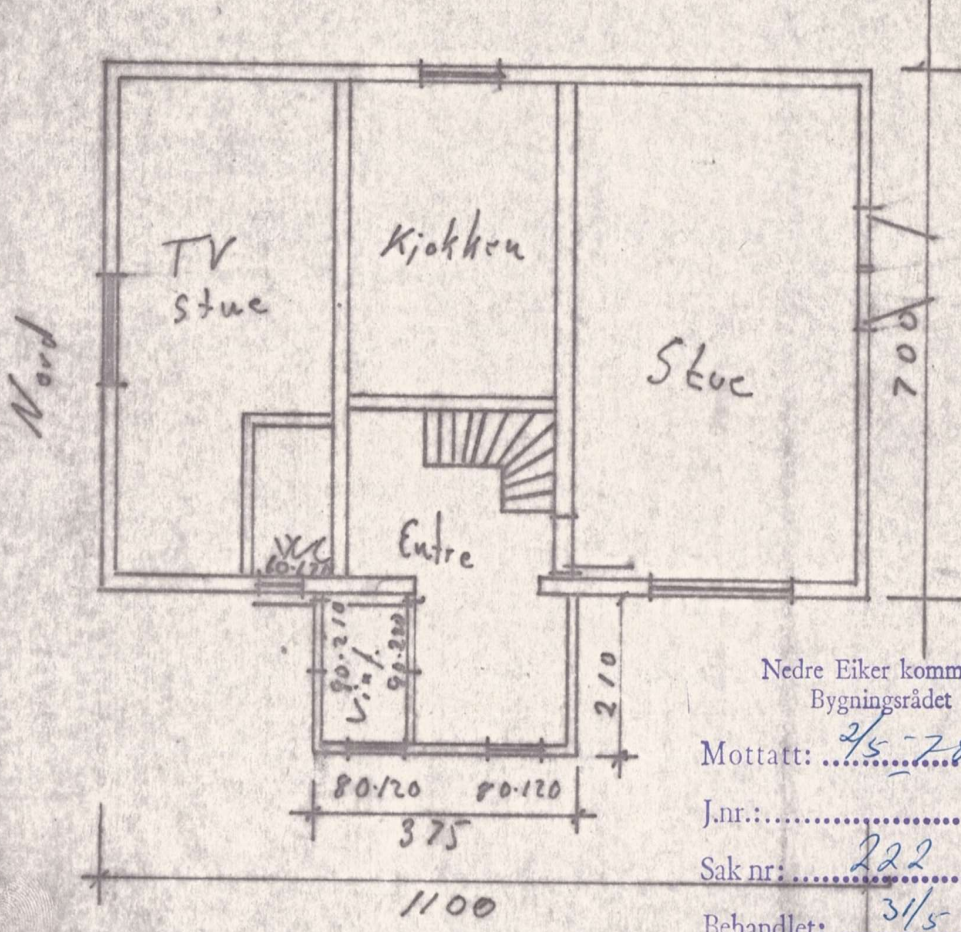
NEDRE EIKER KOMMUNE

Ordfører

Ordfører

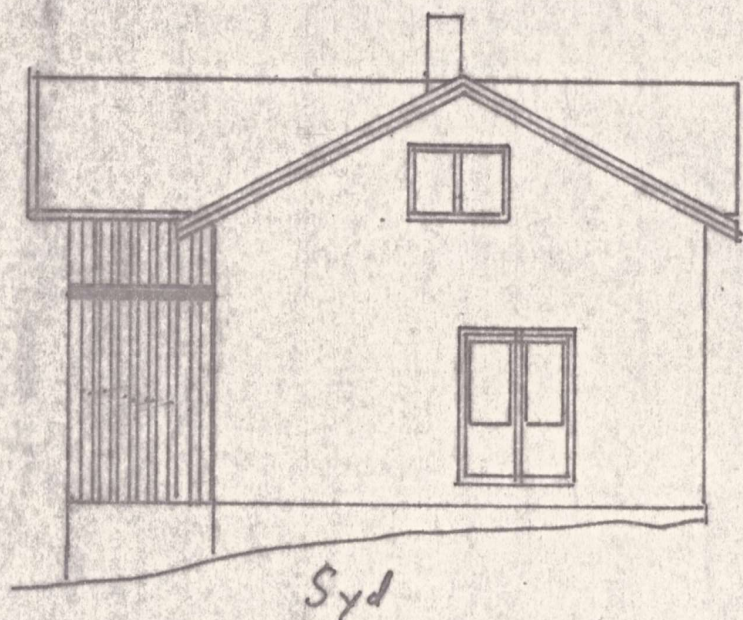
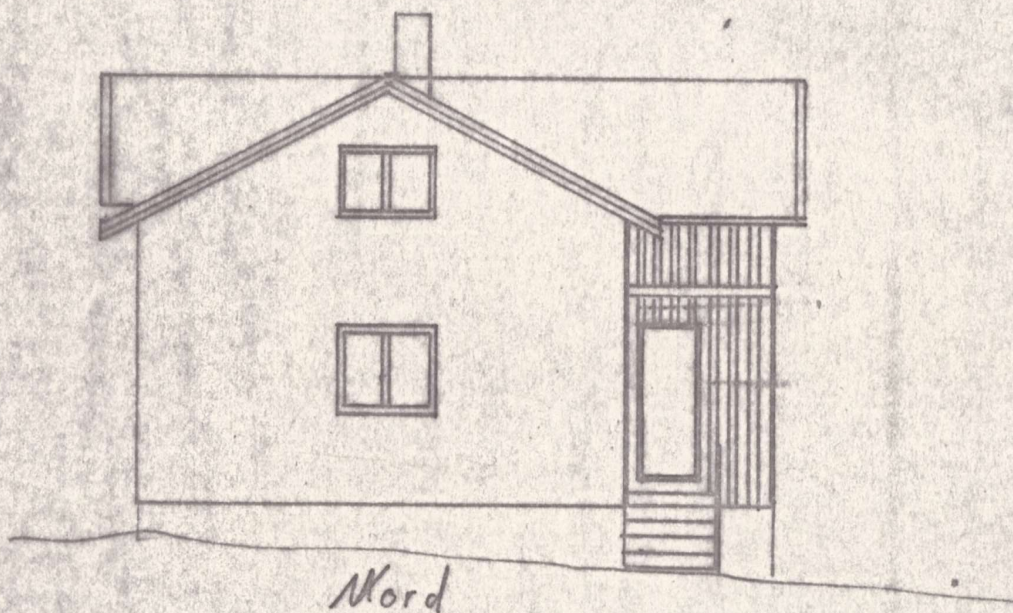


Vest



Nedre Eiker kommune  
Bygningsrådet

Mottatt: 2/5-78  
 J.nr.: .....  
 Sak nr.: 222  
 Behandlet: 3/5-78  
 Kjent: 3/5-78



Fasade- förändring og ny inngang	Botolf Sjonnegård	
	Lysakerveien 20. Krokstaddalen	
	Fasade	M 1:100
	Plan	M 1:100
	Krokstaddalen 2 <sup>o</sup> /4-78	
	Tegnet. Robert Lønne	



## 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/>



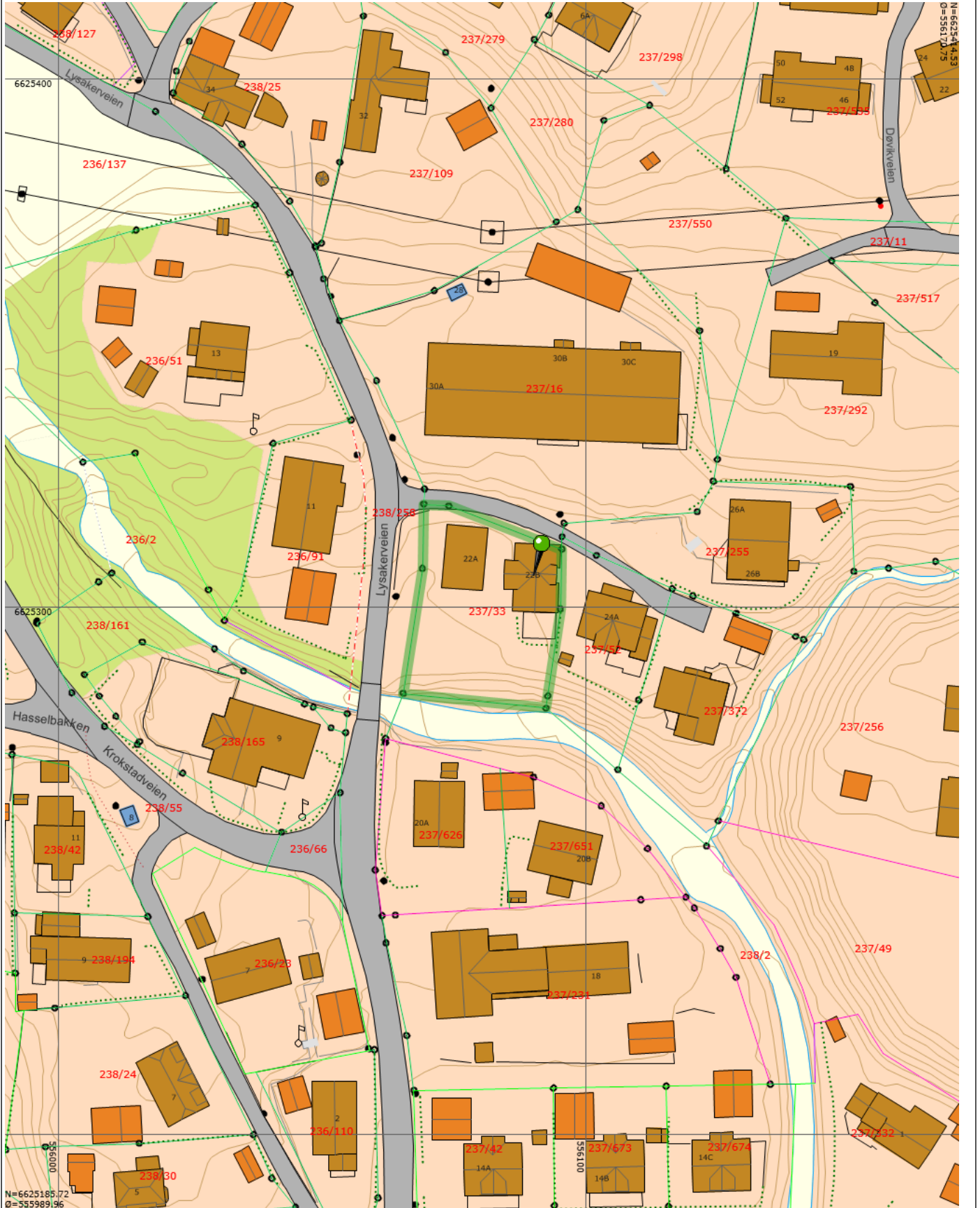
Drammen  
kommune

# Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Lysakerveien 22B 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:				















































Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense generert
 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Fasadeliv	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Sti	 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru	 Vegrekkverk
 Flaggstang	 Steingjerde	 Gjerde
 Loddrett mur	 Trapp	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	Eiendom	 Veg
 Veg på bru	 Elvekant	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Masteomriss
 Trase	 Høydekurve	 Bebyggd område
 Skog	 Annet	

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	237	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Lysakerveien 22B, 3055 KROKSTADELVA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	2 008,85 kr
Vann	1 298,16 kr
<b>Sum</b>	<b>3 307,01 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann	71 m3	27,46 kr	1/1	0 %	1 949,84 kr	1 949,84 kr
Fastledd vann boligenhet	1 stk	858,00 kr	1/1	0 %	858,00 kr	286,00 kr
Målt avløp	71 m3	43,27 kr	1/1	0 %	3 072,53 kr	3 072,53 kr
Fastledd avløp boligenhet	1 stk	1 314,00 kr	1/1	0 %	1 314,00 kr	438,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>7 194,37 kr</b>	<b>5 746,37 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Drammen  
kommune

# Kommuneplan

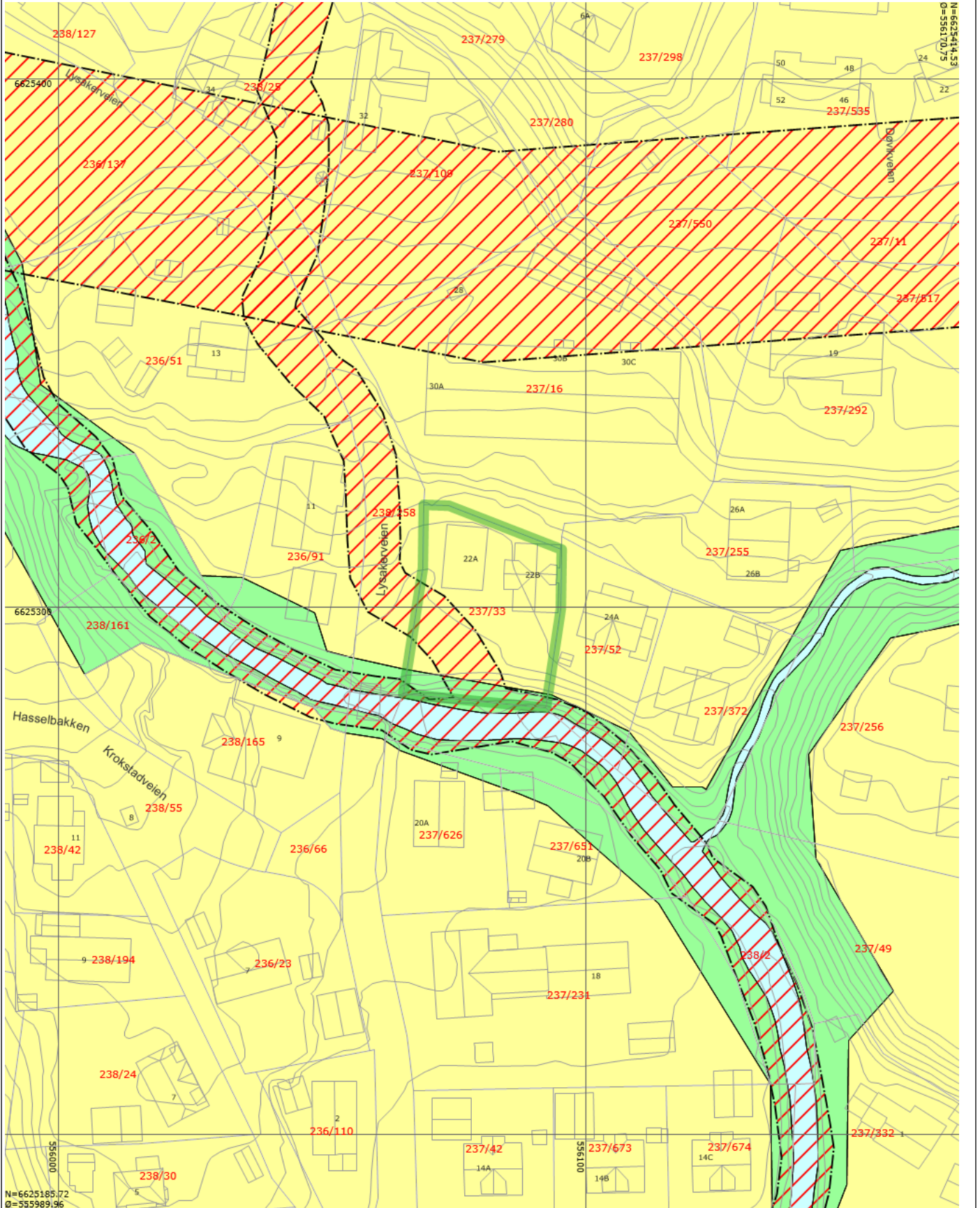
Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 2
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Lysakerveien 22B 3055 KROKSTADELVA
----------	---------------------------------------




















Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
-------------	-------------------------------------



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Veg	 Høydekurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Flomfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Grønnstruktur - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 KpOmråde		



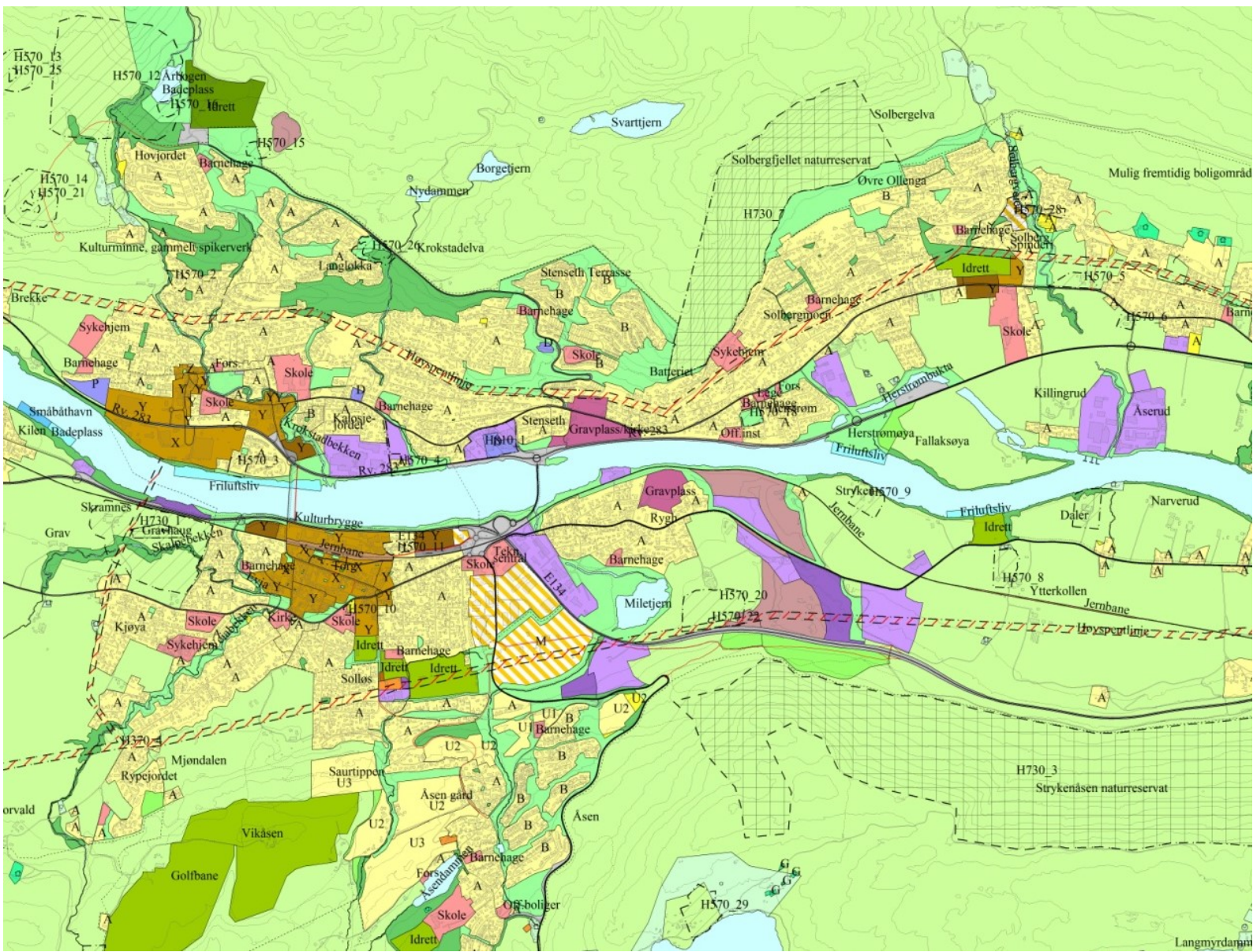
**Nedre Eiker kommune**

Nærhet til alt og muligheter for alle

# Kommuneplanens arealdel 2015–2026

Vedtatt av kommunestyret 07.10.2015

Vedtatt mindre endring 28.06.2019



# Innhold

<b>Forord</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Hva er kommuneplanens arealdel?</b> .....	<b>6</b>
1.1 Kunnskapsgrunnlag og bakgrunnsinformasjon .....	7
<b>2. Arealstrategi</b> .....	<b>8</b>
2.1 Skape et levende sentrum .....	8
2.2 Videreutvikle gode bo- og oppvekstmiljøer .....	8
2.3 Sikre og utvikle den blågrønne strukturen .....	9
<b>3. Beskrivelse av planen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Sikring av kvalitet i tettstedsutviklingen .....	10
3.2 Styring av byggeaktiviteten .....	12
3.3 Øvrig boligbebyggelse .....	14
3.4 Sosial infrastruktur .....	14
3.5 Forretnings- og næringsområder .....	14
3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	15
3.7 Grønnstruktur .....	15
3.8 LNF .....	15
<b>4. Områdeplaner</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Plankart</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Bestemmelser og retningslinjer</b> .....	<b>18</b>
§ 1 Virkninger av planen .....	18
§ 2 Definisjoner .....	18
§ 3 Formålet med planen .....	20
§ 4 Plankrav .....	20
§ 5 Krav til nærmere angitte løsninger for vei, overvannshåndtering, flomveier og fjernvarme .....	20
§ 6 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4) .....	21
§ 7 Rammebestemmelser og funksjonskrav .....	22
§ 8 Miljøkvalitet, natur, landskap, grønnstruktur og estetikk .....	24
§ 9 Bebyggelse og anlegg .....	26
§ 10 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6) .....	29

§ 11 Landbruks-, natur og friluftformål (LNF).....	29
§ 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....	30
§ 13 Bestemmelser til hensynssoner .....	30
6.1 Vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer .....	33
6.2 Vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer .....	37
<b>7. Bruk av utbyggingsavtaler .....</b>	<b>42</b>
<b>8. Andre virkemidler .....</b>	<b>43</b>
8.1 Gjennomføringsavtaler - refusjon .....	43
8.2 Utviklingsavtaler - intensjonsavtaler.....	43
8.3 Midlertidig forbud mot tiltak.....	43
8.4 Erverv og salg av eiendommer .....	43
<b>9. Forholdet til gjeldende planer.....</b>	<b>44</b>
<b>10. Reguleringsplaner som oppheves.....</b>	<b>50</b>
<b>11. Vedlegg 1 – Konsekvensutredninger .....</b>	<b>Ikke trykket*</b>
<b>12. Vedlegg 2 – Risiko og sårbarhet: Temadata og analyse .....</b>	<b>Ikke trykket*</b>

\* Utrykte vedlegg kan lastes ned fra: <http://www.nedre-eiker.kommune.no/gjeldende-kommuneplan.287938.no.html>

Kommuneplanens arealdel er trykket på FSC sertifisert papir av 100 % returfiber merket med EU-blomsten. Papiret er aldriingsbestandig i henhold til ISO 9706 og miljøsertifisert i henhold til ISO 14001.







Foto: Torbjørn Tandberg © 2013/14

## Forord

Kommuneplanens samfunnsdel er førende for kommunens arealdel og fremtidige arealdisponeringer. I samfunnsdelen lanserer Nedre Eiker kommune følgende visjon:

*Nedre Eiker -  
nærhet til alt og muligheter for alle*

Kommuneplanens arealdel viser ønsket arealbruk de neste 12 årene, setter rammer og gir forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Kommuneplanens arealdel tar derfor utgangspunkt i tre arealstrategier:

- Skape levende sentra
- Videreutvikle gode bo- og oppvekstmiljøer
- Sikre og utvikle den blågrønne strukturen

Kommuneplanens samfunnsdel, arealdel og handlingsdel skal henge sammen og utgjøre en rød tråd i kommunens helhetlige tjenestetilbud og produksjon. Slik skal vi få til en felles satsing for å nå visjonen og målene vi har satt oss!

Ordfører Nedre Eiker kommune  
Mjøndalen 5. desember 2014

## 1. Hva er kommuneplanens arealdel?

Kommuneplanen er Nedre Eikers langsiktige, overordna styringsdokument og består av to deler, en samfunnsdel (med tilhørende handlingsdel) og en arealdel.

*Kommuneplanens samfunnsdel* er kommunens overordna styringsdokument. Her belyses langsiktige utfordringer samtidig som det settes mål for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon for de neste 12 åra. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 28. januar 2015.

*Kommuneplanens arealdel* omfatter hele kommunen og er et juridisk bindende kart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse hvor det gis rammer og betingelser for hvilke nye tiltak som kan iverksettes og ikke. Forutsetninger og føringer for arealdelen gis i samfunnsdelen.

*Kommuneplanens handlingsdel* viser hvordan kommunen skal følge opp samfunns- og arealdelen.



## 1.1 Kunnskapsgrunnlag og bakgrunnsinformasjon

### 1.1.1 Rammer og føringer for planarbeidet

Nasjonale rammer og føringer:

- Plan- og bygningsloven
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Folkehelsemeldingen (St. Meld. 34 (2012-2013))
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Sivilbeskyttelsesloven

Regionale rammer og føringer:

- Areal- og transportplan for Buskerudbyen, 2013-23

Kommunale rammer, føringer og innspill:

- Kommunal planstrategi 2012-2015
- Planprogram for samlet kommuneplan 2015-2026, samfunnsdel og arealdel
- Innspill til kommuneplanarbeidet, interne og eksterne
- Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 28. januar 2015
- Kommunedelplan for kulturminner og -miljøer (under arbeid)
- Miljøplan for Nedre Eiker 2013-2024

### 1.1.2 Premisser for planarbeidet

Et hovedpremiss for planarbeidet har vært Statisk sentralbyrås (SSB) befolkningsframskrivninger. Framskrivningen viser at Nedre Eiker vil få ca. 3700 nye innbyggere innen 2026 og en ytterligere vekst på 8000 innbyggere innen 2040. Det er stor usikkerhet forbundet med befolkningsframskrivninger, derfor har planarbeidet lagt til grunn en årlig

befolkningsvekst på 1,5 prosent fram mot år 2026. Dette gir ca. 4700 nye innbyggere.

### 1.1.3 Faglige utredninger

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det utarbeida 13 interne utredninger:

- Befolkningsutvikling
- Folkehelse
- Fortetting og byutvikling
- Overordna arealbruk og miljø
- Næringsliv og sysselsetting
- Idrett, kultur og fritid
- Klima og samfunnsikkerhet
- Transport
- Oppvekst
- Helse og omsorg
- Regionalt samarbeid
- Kommunal infrastruktur og eiendom
- Ressurser

Utredningene er ikke politisk vedtatte dokumenter eller en del av kommuneplanen, men belyser noen av utfordringene kommunen står overfor. Utredningene i sin helhet er tilgjengelige på kommunens nettsider.

”5-minuttersbyen”<sup>1</sup> er en mulighetsstudie utarbeida av eksterne konsulenter som ser nærmere på byutvikling og befolkningsvekst i Mjøndalen og Krokstadelva. Studien er lagt ut på kommunens nettsider.

---

<sup>1</sup> Mulighetsstudie utarbeida av alt.arkitektur, Siv.ark Elin Børrud, Studio HP og Plan Urban på vegne av Nedre Eiker kommune.

## 2. Arealstrategi

I kommuneplanens samfunnsdel har Nedre Eiker kommune vedtatt følgende visjon:

### **Nedre Eiker – nærhet til alt og muligheter for alle**

Nedre Eiker er et attraktivt sted å bo og vokse opp. Korte avstander mellom store sammenhengende tur- og grøntområder, blå vannveier og et levende sentrum med mangfoldig kulturtilbud og yrende liv kjennetegner kommunen.

Tjenestetilbudet er godt og tilpasset innbyggernes behov. Lokale arbeidsplasser og et næringsliv i vekst gir spennende jobb- og utviklingsmuligheter i nærområdet.

De tre strategiske prinsippene *føre var, forebyggende og forutsigbar* legges til grunn for hvordan Nedre Eiker kommune skal agere, planlegge og virke både innad i organisasjonen og utad mot samfunnet.

Nedre Eiker kommune har i kommuneplanens samfunnsdel pekt ut fem satsningsområder: *folkehelse, fortetting og stedsutvikling, miljø og infrastruktur, næring og arbeidsplasser og tjenester og produksjon*. De fire siste satsningsområdene skal bygge opp om den første, *folkehelse*.

Arealstrategien er tredelt og skal styre byggeaktiviteten i Nedre Eiker slik at samfunnet utvikler seg i tråd med visjon, hovedmål og delmål i kommuneplanens samfunnsdel.

### 2.1 Skape et levende sentrum

Kollektivknutepunktet Mjøndalen og Krokstadelva skal være kommunens naturlige sentrum, med godt handels- og tjenestetilbud. Lokalisering mellom Kongsberg og Drammen skal gjøre tettstedet attraktivt både for folk

som vil kjøpe bolig og for bedrifter med høye krav til kompetanse som vil etablere seg.

For å skape et yrende liv i sentrum legger arealdelen til rette for en fleksibel og variert bygningsmasse. I sentrum skal det være muligheter for alle befolkningsgrupper og folk med alle funksjonsnivåer. I de mest sentrale kvartalene i Mjøndalen og Krokstadelva skal det bygges for butikker, leiligheter og kontorer, mens det i overgangen mellom sentrum og småhusbebyggelsen åpnes opp for bymessig bebyggelse i mindre skala (for eksempel hagebyhus/ townhouses).

Arealene inne i kvartalene skal tilfredsstillende beboernes ønske om private rom og rom for godt naboskap.

Utbygningsretningen og en ny bro skal bidra til å binde sammen Mjøndalen og Krokstadelva til ett sentrum.

### 2.2 Videreutvikle gode bo- og oppvekstmiljøer

Nedre Eiker består av flere tettsteder med gode bo- og oppvekstmiljøer. Bygging av leiligheter på Steinberg og i Solbergelva skal gi større variasjon i boligmassen, og muligheter for å bli boende i nærmiljøet når man flytter fra eneboligen eller rekkehuset. Et bredere boligtilbud vil gi en gunstig sirkulasjon i boligmarkedet.

Kvalitetene på de enkelte boligtomtene og i nabolaget skal opprettholdes. Tilstrekkelig uteoppholdsareal av god kvalitet er viktig for folkehelsen. Det skal bli mer grønt i utearealene.

Ved å bremse boligveksten utenfor prioriterte utviklingsområder begrenses trafikkveksten i boligveiene. Det skal være lett og trygt å gå og sykle til skoler og idrettshaller, som fungerer som lokale møteplasser for innbyggere i alle aldre.

### 2.3 Sikre og utvikle den blågrønne strukturen

Et sammenhengende blågrønt nettverk som er godt tilrettelagt for rekreasjon, aktivitet, sosialt liv og sykling/gange er attraktivt for innbyggerne og gunstig for folkehelsa.

Samtidig er sammenhengen i den blågrønne strukturen viktig for å ivareta det rike biologiske mangfoldet og viktig for å forebygge flom.



## 3. Beskrivelse av planen

Kommuneplanens arealdel viderefører hovedtrekkene fra gjeldende kommuneplan, men virkemidlene er justert. Det skal også tas i bruk andre virkemidler for å nå målene i samfunnsdelen. Dette kapittelet beskriver hvordan målene fra kommuneplanens samfunnsdel skal følges opp i arealdelen.

Kommuneplanens arealdel har en formålsbestemmelse som gjenspeiler arealstrategien, formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og utbyggingsprinsippet i areal- og transportplan for Buskerudbyen. Formålsbestemmelsen skal ligge til grunn ved vurdering av dispensasjoner fra planen.

### 3.1 Sikring av kvalitet i tettstedsutviklingen

#### Mål:

- Nedre Eiker kommune skal være pådriver for å skape et inkluderende, sosialt og aktivt liv for alle.
- Nedre Eiker kommune skal jobbe aktivt for å sikre at barn og unge får en god oppvekst med mulighet til utfoldelse og mestring.
- Nedre Eiker kommune skal oppnå bedring i folkehelseprofilen i forhold til dagens nivå.
- Nedre Eiker kommune skal gjennomføre tiltak for å redusere flomfaren

Disse målene i kommuneplanens samfunnsdel er fulgt opp som beskrevet i de følgende punktene.

#### 3.1.1 Rekkefølgekrav

For å oppnå kvalitet i utbygningsprosjekter må viktige funksjoner og infrastruktur sikres gjennomført i hensiktsmessig rekkefølge. Det er gitt en bestemmelse som skal gi utbyggere forutsigbarhet for hva kommunen kan stille rekkefølgekrav til i utbyggingsprosjekter.

#### 3.1.2 Estetikk og tettstedsutforming

Gode kvaliteter i det bebygde miljøet er godt for trivsel i bomiljøene og bruken av uterommene.

For å ivareta og videreutvikle kvalitetene i tettstedene er det gitt bestemmelser og retningslinjer om utforming av bebyggelse og gaterom. Til grunn for bestemmelsen ligger en gradering av krav til estetisk kvalitet, der det stilles høyere krav til estetisk kvalitet for allment tilgjengelige bygg og anlegg (slik som skoler, idrettshaller og forretninger) og bygg og anlegg innenfor sentrumsformål enn vanlige bolighus eller industribygg.

Kriteriene for god estetisk kvalitet er også forskjellige for ulike typer bygninger og bygningsmiljøer. Generelt er tilpasning til omkringliggende bygningsmiljø riktig tilnærming for å sikre god estetisk kvalitet, mens det innenfor sentrumsformålene er ønskelig med variasjon.

Også naturlige elementer i hele spekteret fra vegetasjon langs gatene til åsene som omkranser tettstedene gir verdifulle bidrag til kvaliteten i bomiljøene.

Kulturminner som er godt ivaretatt er et grunnlag for identitet og tilhørighet i lokalsamfunnet, og skaper tidsdybde i det bebygde miljøet. På plankartet er det avsatt hensynssoner som følger kommunedelplan for kulturminner og -miljøer, som er under utarbeidelse.

#### 3.1.3 Kvalitetsnormer og funksjonskrav

Av hensyn til fremtidige klimautfordringer er det nødvendig å sikre lokal behandling av overvannet integrert i bygnings- og grønnstrukturen. Dette kan bidra til å sikre mot flom og vannskader. Ved å bruke vannets muligheter, vil man i tillegg kunne oppnå forbedring av uterommene. Grønn overflate faktor (GOF) er valgt som beregningsmetode

for å kompensere for tap av arealer der overvann skal infiltreres i grunnen (se vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer).

Graden av utnytting er for de fleste boligområdene (A-områder) er satt til 35 % BYA. Dette innebærer en økning på fem prosentpoeng økning i forhold til kommuneplan 2011 -2022 for de fleste boligområdene utenfor sentrum. For byggefelt som er planlagt og bygget ut med høy tetthet (B-områder) er 40 % BYA opprettholdt.

Attraktiviteten og kvaliteten til lekeplasser øker når lekeplassene er større, og når flere utbyggingsprosjekter er med på å finansiere opparbeidelsen. Avstandskravene er derfor blitt lempet i forhold til kravene i kommuneplan 2011-2022, dessuten er det gitt en bestemmelse om frikjøp av lekeplass. Mer detaljerte bestemmelser skal sikre gode lekeplasser.

Foto: Torbjørn Tandberg © 2013/14

### 3.1.4 Støy og luftforurensning

Støykart for kommunen viser at det er bolig- og sentrumsområder som er utsatt for støy over anbefalte grenser. Støykildene er primært veitrafikk og jernbanen. Arealdelen tilrettelegger for mindre bilbruk gjennom prioritering av boligbygging innenfor sentrumsavgrensningen. Dette er imidlertid også områdene som er mest utsatt for støy. Det er derfor gitt en bestemmelse (i henhold til statlig retningslinje T-1442/2012) om vilkår for boligbygging i gul sone innenfor sentrumsavgrensningen. Ved fortetting av sentrumsnære boligområder legges det opp til en bebyggelsesstruktur som vil skjerme mot støy fra vei og jernbane.

Det antas at luftforurensning fra veitrafikk utgjør et begrenset problem i kommunen. Utslipp fra næringsvirksomhet er regulert gjennom forurensningsforskriften.



### 3.1.5 Faresoner

Ut ifra prinsippene *føre var, forebyggende* og risiko- og sårbarhetsanalysen (se vedlegg 3) har kommunen omdisponert enkelte områder i forhold til gjeldende plan slik at disse ikke lenger kan bygges ut. Det er gitt generelle bestemmelser som skal redusere risikoen for menneskelige og materielle skader ved flom. Utover dette er det stilt krav om tiltak som fjerner eller reduserer farene innenfor angitte hensynssoner (faresone flom, flom fra sidevassdrag, kvikkleire/skredfare, steinsprang, overvannshåndtering, flomveier og erosjon og høyspenningsanlegg).

## 3.2 Styring av byggeaktiviteten

### Mål:

- Ny boligbygging fordeles 70/30 mellom leiligheter og eneboliger/tomannsboliger/rekkehus. (Planstrategien)
- Hovedvekten av leilighetsutbyggingen skal skje innenfor kommuneplanens sentrumsavgrensinger. (Planstrategien)
- Egendekningen av arbeidsplasser skal økes.
- Mjøndalen og Krokstadelva skal videreutvikles som et levende sentrumsområde og et attraktivt sted å bo.
- Steinberg og Solbergelva skal

videreutvikles som nærsentra og gode bo- og oppvekstmiljø.

- Mjøndalen og Krokstadelva skal bindes tettere sammen og tilrettelegges med hovedfokus på gående, syklende og kollektivreisende.
- Nedre Eiker kommune skal bidra til livskraftig sentrum hvor beboerne utgjør en del av kundemassen for det lokale forretnings- og næringslivet.
- Nedre Eiker kommune skal legge til rette for at kompetansekrevende næringer finner det attraktivt å etablere seg i kommunen.

Antatt befolkningsvekst tilsier et behov for ca. 2400 nye boliger fram til 2026 og ytterligere 2000-3000 boliger fram til 2050. For å nå målene i kommuneplanen styres boligveksten mot prioriterte utbygningsområder ved bruk av bestemmelser om arealbruk, utnyttning, byggehøyde og antall tillatte boenheter. Kommunen styrer også de kommunale investeringer mot disse områdene gjennom utbyggingsavtaler.

Utbyggingspotensialet i utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel er grovt anslått i tabellen nedenfor. Det er ikke beregnet hvor mange boliger og hvor mange kvadratmeter næring det er i bebyggelsen som må rives for å realisere utbyggingen.

Område	Nye boenheter		Nye kvm næring
	Rekkehus, ene- og tomannsboliger	Blokkbebyggelse	Blokkbebyggelse
Sentrumsavgrensningen	3000	7700	250000
Andre prioriterte utbyggingsområder:			
- Steinberg nærsenter	0	600	19000
- Solbergelva nærsenter	0	400	12000
- Åsen	400	200	-
Utenfor prioriterte utbyggingområder:	Ikke anslått	Ikke anslått	Ikke anslått

Tabell 1: Utbyggingspotensial i utbyggingsområder



Det anslåtte utbyggingspotensialet innenfor sentrumsavgrensningen og andre prioriterte utbygningsområder er langt større enn forventet behov for boliger og arealer til forretning, kontor og tjenesteyting i kommunen frem til 2050. Dette kan gi en gunstig fleksibilitet. At et areal ligger innenfor et prioritert utbyggingsområde, betyr ikke nødvendigvis at eiendommen utbygges. Sannsynligheten for realisering av utbyggingspotensial avhenger av eierstruktur og bygningsmassens kvalitet og hensiktmessighet.

Utbyggingsområdene i Åsen kan forventes utbygget tidligere enn en transformasjon av eksisterende sentrumsnære boligområder.

### 3.2.1 Sentrumsutvikling

Kommuneplanens arealdel legger opp til en videre utbygging med blokkbebyggelse som enten kan romme boliger, kontorer eller forretning/tjenesteyting og lignende eller en kombinasjon av disse. Kravene til minimum grad av utnytting er økt for å sikre en fremtidsrettet utbygging. Byggehøydene er økt i forhold til kommuneplan 2011-2022 som følge av nye krav i Byggteknisk forskrift

(TEK10). (Endringer følger opp vedtak i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester 23.01.2013. I denne planen justeres gesims- og mønehøydene opp ytterligere 0,5 m).

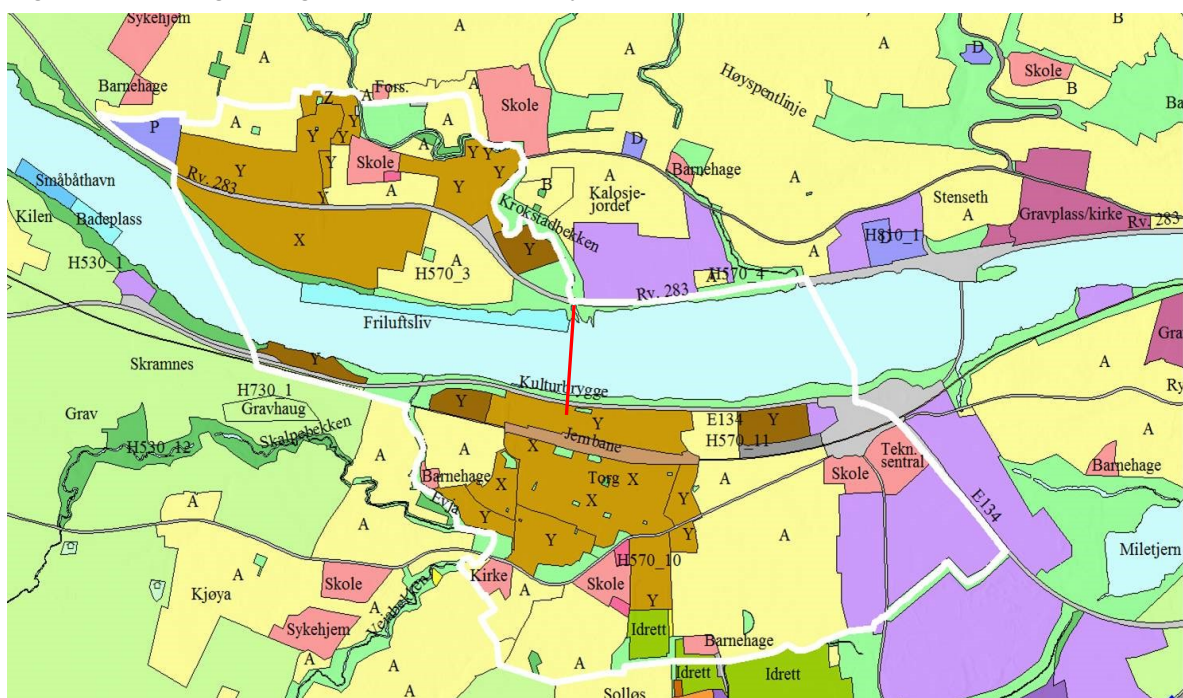
For å utvide variasjonen i boligtilbudet i kommunen generelt og innenfor sentrum spesielt åpner kommuneplanens arealdel opp for urban boligbebyggelse i lav skala (for eksempel townhouse eller hagebybebyggelse) i enkelte kvartaler med sentrumsformål og i boligområder innenfor sentrumsavgrensningen.

Området med sentrumsformål i Mjøndalen og Krokstadelva er godt tilrettelagt for kontorvirksomhet og publikumsrettet næringsvirksomhet. Det er utarbeidet bestemmelser om at arealer i første etasje i de mest sentrale kvartalene skal være utformet slik at de kan omgjøres til næringslokaler.

For å illustrere behovet for ny(e) broforbindelser mellom Mjøndalen og Krokstadelva et eller flere steder innenfor sentrumsavgrensningen er det tegnet inn én ny broforbindelse på plankartet.

I tråd med kommuneplanens samfunnsdel er

Figur 1: Sentrumsavgrensningen er markert med hvit linje.



det tegnet inn, som en prinsipprase, ny hovedatkomst til Mjøndalen fra Nedre Eiker bru langs Strandveien og til krysset Industrigata/Jernbanegata. Et slikt tiltak vil erstatte dagens jernbaneovergang, og bidra til å knytte sammen sentrumområdene på begge sider av jernbanesporet. Trafikken i Drammensveien vil reduseres, og bokvaliteten langs veien vil økes.

### 3.2.2 Prioriterte utviklingsområder utenfor sentrumsavgrensningen

Nærssenterområdet på Steinberg er utvidet nordover i forhold til gjeldende plan med næringsområdet mot Loeselva, samt boligbebyggelsen mot Nersetterveien. Nærssenterområdet i Solbergelva er utvidet og binder sammen Solbergsenteret, skolene og idrettsanlegget.

Ut fra prinsippet om *forutsigbarhet* videreføres satsningen i Åsen med utbygging i tilknytning til ny hovedatkomst Åsen. Hovedatkomsten og VA-anlegg vil være en betydelig investering. For å skape variasjon i boligtilbudet i kommunen legges det opp til at nye reguleringsplaner i området også skal inneholde en andel eneboliger.

## 3.3 Øvrig boligbebyggelse

### Mål

- Åsen, Stenseth, Ytterkollen og Langeløkka/Hovjordet skal videreutvikles som gode bo- og oppvekst miljø.

For å nå målene om sentrumsutvikling og annen prioritert utvikling utenfor sentrum begrenses boligveksten i uregulerte områder gjennom en bestemmelse.

Fortetting langs en eventuell bybanetrasé mellom Krokstadelva og Solbergelva nærssenter kan bli aktuelt når traseen er avklart, og kan innarbeides ved senere rullering.

## 3.4 Sosial infrastruktur

### Mål

- Nedre Eiker jobber aktivt for å sikre barn og unge en god oppvekst med mulighet til utfoldelse og mestring.

For å sikre barn og unge en god oppvekst er det avsatt areal til ny barnehage på Steinberg.

## 3.5 Forretnings- og næringsområder

### Mål

- Nedre Eiker kommune skal legge til rette for at kompetansekrevende næringer finner det attraktivt å etablere seg i kommunen. Egendekningen av arbeidsplasser skal økes.

Målet om sentrumsutvikling innebærer at handels- og kontorvirksomhet skal konsentreres til områder med sentrumsformål. Unntakene er handel med plass- og arealkrevende som egner dårlig innenfor sentrumsformål, og som det derfor er lagt til rette for på Orkidéhøgda, i Mileområdet og vestre del av Krokstad senterområde (sistnevnte kun plasskrevende handel). Det er avsatt eget arealformålet forretninger for eksisterende dagligvareforetninger utenfor sentrumsformål.

Næringsarealene på plankartet egner seg for virksomheter med behov for et mellomstort areal og lett tilgang til hovedveinettet. For at trafikken fra nye næringsområder/områder med kombinerte formål ikke skal overbelaste overordnet veisystem, må adkomst til overordnet veisystem må avklares i reguleringsplaner. Det er avsatt to nye næringsområder i tilknytning til eksisterende næringsområder i Mileområdet og på Ryghkollen (se konsekvensutredning 1 og 20).

## 3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### Mål

- Nedre Eiker kommune skal legge til rette for økt bruk av miljøvennlig transport.
- Areal og infrastruktur knyttet til vei og jernbane sikres og forbedres.

### 3.6.1 Gange og sykling

Å tilrettelegge for gange og sykling er et viktig verktøy både for å bedre miljøet og styrke folkehelsen. I arealdelen sikres areal til anlegg for gående og syklende gjennom byggegrense. Det er avsatt ny forbindelse for gående og syklende i kraftgaten fra Stenset til Solberg nærsenter.

### 3.6.2 Kollektivtrafikk

Arealer til framtidig dobbeltspor for jernbanen skal avsettes i reguleringsplaner.

Deler av høyspenttraseen mellom Krokstadelva og Vinnes kan være aktuell som trasé for en framtidig bybane. Arealet sikres gjennom bestemmelse om forbud mot byggetiltak under høyspenningsanlegget og bestemmelse om at større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

### 3.6.3 Parkering

Kravene til parkering er justert opp fra kommuneplan 2011-2022.

### 3.6.4 Kommunalteknisk infrastruktur

#### Mål

- Kommunalteknisk infrastruktur bygges ut og fornyes.

Arealer som er i bruk til pumpestasjoner og annen kommunaltekniske anlegg er avsatt med eget arealformål.

## 3.7 Grønnstruktur

### Mål

- Nedre Eiker kommune skal sikre og ivareta kommunes blågrønne struktur med tilhørende verdier.

På plankartet er det avsatt grønnstruktur på begge sider av Drammenselva gjennom hele kommunen. Det avsatt sammenhengende grønnstruktur fra Drammenselva til marka langs flere sidevassdrag.

## 3.8 LNF

### Mål

- Nedre Eiker kommune skal sikre og ivareta kommunes blågrønne struktur med tilhørende verdier.

### 3.8.1 Spredt fritidsbebyggelse

Det er avsatt arealer på plankartet til hyttebygging i utvalgte deler av kommunens skogsområder. Gjeldende bestemmelser er i hovedsak videreført fra kommuneplan 2011-2022.

### 3.8.2 Ubebygde, fradelte tomter

Det er foretatt en gjennomgang av ubebygde, fradelte tomter i LNF med tanke på omdisponering. I plankartet er 11 parseller i LNF omgjort til "LNF - spredt fritidsbebyggelse", og 25 omgjort til "LNF – spredt boligbebyggelse".

Enkelte ubebygde tomter med LNF-formål er omgjort til grønnstruktur der dette har vært mest hensiktsmessig. Begrunnelsen er at arealformålet enten følger av eksisterende reguleringsplan, eller at tomten ligger langs vassdrag med tilhørende hensynssone og byggeforbud.

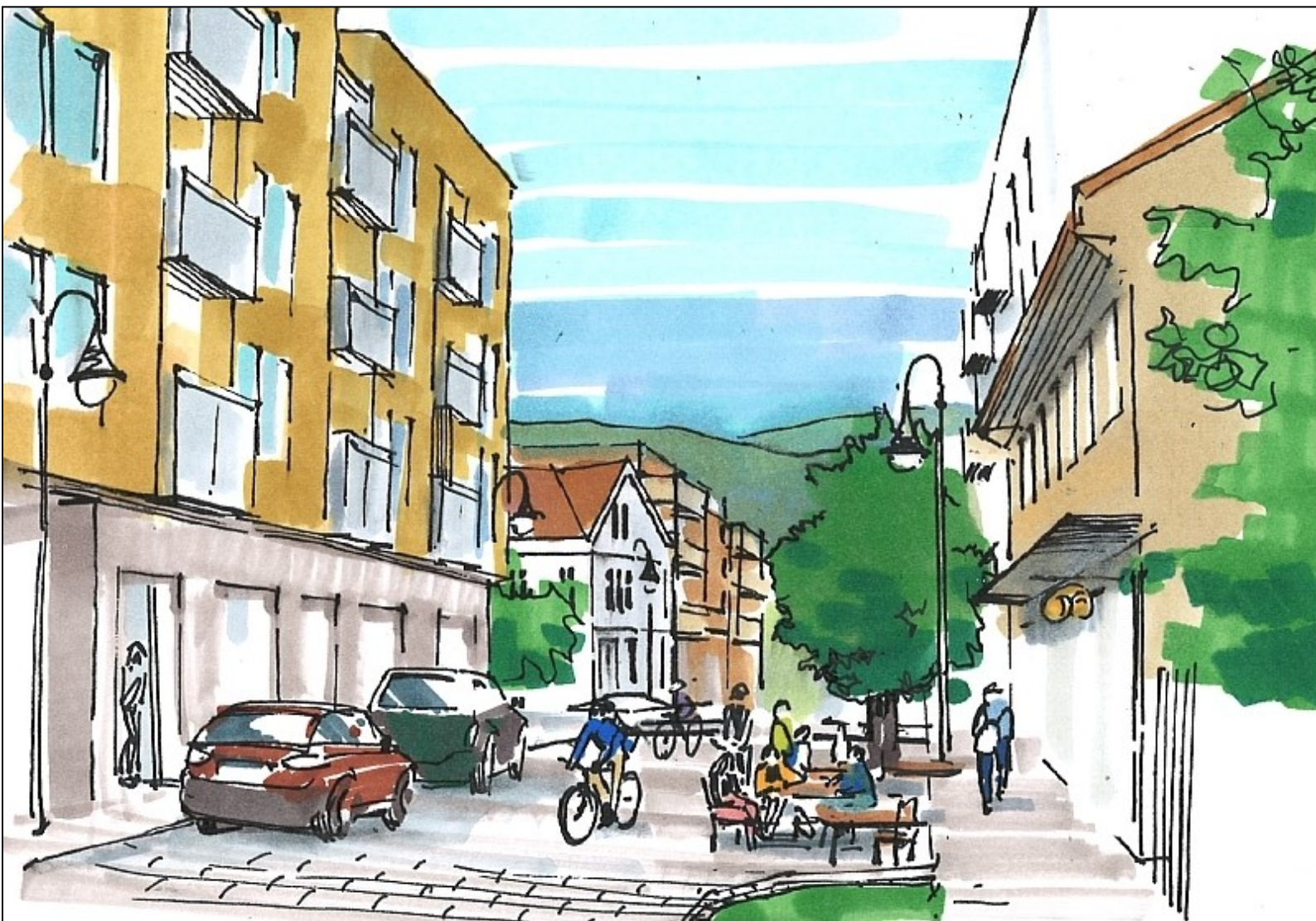
34 eiendommer er avsatt til LNF-formål for stedbunden næring. Dette gjelder blant andre eiendommene (gbnr 14/233, 14/241,14/253): terrenghellingen og tilgjengeligheten gjør disse mindre egnede for byggetiltak. Det gjelder også Kilen på Steinberg (gbnr. 24/7), som ligger som trafikkareal i eksisterende reguleringsplan og er meget flomutsatt.

## 4. Områdeplaner

Nedre Eiker kommunes planstrategi har vedtatt at det skal utarbeids områdeplan for Mjøndalen og Krokstadelva.

Områdeplanene skal angi helhetlige grep for teknisk og sosial infrastruktur, blågrønn struktur, offentlige rom, bebyggelsens formål, bebyggelsesstruktur, volum og høyde.

Illustrasjon: Nedre Eiker kommune © 2013/14



## 5. Plankart

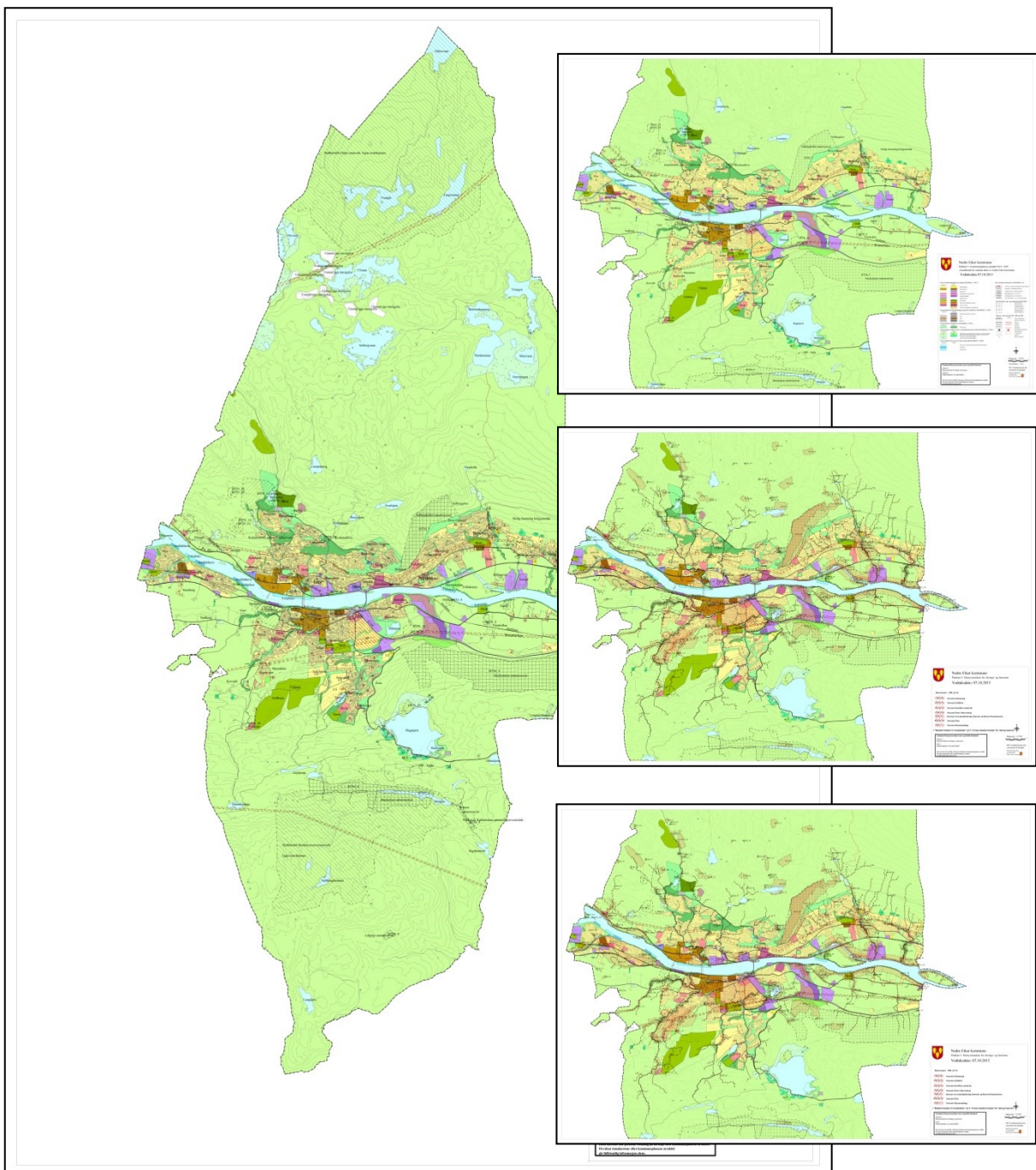
Til arealdelen gjelder følgende juridiske plankart:

- Plankart 1; arealformål for hele Nedre Eiker kommune
- Plankart 2; arealformål for sentrale deler av Nedre Eiker kommune
- Plankart 3; hensynssoner, sikrings- og faresone

- Plankart 4; reguleringsplaner som opprettholdes

Hvert enkelt plankart kan leses individuelt. For en totalvurdering må de fire plankartene ses i sammenheng.

Alle plankartene er tilgjengelige digitalt.



## 6. Bestemmelser og retningslinjer

### § 1 Virkninger av planen

#### §1.1 Planens virkeområde

1. Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Nedre Eiker kommune, som vist på plankart, hensynssonekart og temakart datert 07.10.2015.
2. Følgende temakart er juridisk bindende: Plankart 1 (arealformål for hele kommunen), Plankart 2 (arealformål for sentrale deler av kommunen), Plankart 3 (hensynssoner, sikrings- og faresoner) og Plankart 4 (reguleringsplaner som opprettholdes), alle datert 07.10.2015.

#### §1.2 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner (jf. pbl §§ 1-5 og 12-4)

1. Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen. Når arealformål til samferdsel, teknisk infrastruktur, lekeplasser og grønstruktur ikke fremgår av arealdelen, skal eksisterende reguleringer av slike anlegg gjelde og gå foran arealdelen.
2. Reguleringsplaner innenfor sentrumsavgrensningen, unntatt reguleringsplan for området Solløs (MJ14), og i områder merket "U" gjelder foran kommuneplanens arealdel.
3. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende reguleringsplaner.

### § 2 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn:

1. Lekeareal:
  - a) Småbarnslekeplass:  
Lekeplass hovedsakelig tilpasset barn i aldersgruppen 2-6 år.
  - b) Nærlekeplass:  
Lekeplass hovedsakelig tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år.
  - c) Grendelekeplass:  
Lekeplass tilrettelagt for alle aldersgrupper.
2. Utbyggingsvolum og funksjonskrav:
  - a) Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven § 29-4.
  - b) Enebolig er en frittliggende bygning som er beregnet på én husstand. (Begrep som enebolig i rekke eller sammenbygde eneboliger skal ikke benyttes). Der begrepene bolig, frittliggende bolig eller enebolig er brukt i eldre planer, menes frittliggende enebolig med utleiedel/sekundærleilighet.
  - c) Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet er en frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner og som ikke utgjør mer enn 40 % av hele bygningens BRA.
  - d) Hybelleilighet er en selvstendig boenhet inntil 30 m<sup>2</sup> bruksareal som innehar eget bad, kjøkken og egen inngang.
  - e) Hybel er et værelse som leies ut innenfor en egen boenhet og

- behandles ikke av bygningsmyndighetene.
- f) Tomannsbolig er en frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.
  - g) Kjedehus er en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.
  - h) Rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.
  - i) Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.
  - j) Høyblokk er en bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer.
  - k) Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
3. Vann og grøntarealer:
- a) Overflatevann er nedbør som ikke er blitt infiltrert eller har nådd et vassdrag med jevnlig avrenning.
  - b) Overvann er nedbør og avrenning som er ledet inn i avløpsnett.
  - c) Tilrenningsareal er det samlede areal som leder overflatevann mot et vilkårlig punkt i terrenget.
  - d) Vassdrag er alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomstand. 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, dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.
- e) Årssikker vannføring er vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.
  - f) Høyeste vanlige flomstand er vannstand ved den høyeste flom som erfaringsmessig kan påregnes i gjennomsnitt hvert tiende år.
  - g) Grønnstruktur er nettverket av grønne områder i tettsteder.
  - h) Blågrønn struktur er grønnstruktur samt vann og vassdrag.
  - i) Grønn overflatefaktor (GOF) er en beregning av graden av "grønne" overflater i byggeprosjekter, der tette flater gir 0 (laveste poeng), mens vegeterte flater gir 1,0 (høyeste poeng), se vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer om beregning av grad av GOF.
4. Samferdsel:
- a) Vei er offentlig eller privat vei, gate eller plass som er åpen for alminnelig ferdsel.
  - b) Gang- og sykkelvei er vei som ved offentlig trafikkskilt er bestemt for gående, syklende eller kombinert gang- og sykkeltrafikk. Veien er fysisk skilt fra annen vei med gressplen, grøft, gjerde, kantstein eller på annen måte.
  - c) Fortau er anlegg for gående som er skilt fra kjørebane med kantstein.
5. Næring:
- a) Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.

- b) Arealkrevende handel er handel med hvitevarer, brunevarer, møbler, større varer som krever annen fraktmåte enn kollektiv hjemtransport, samt virksomheter med krav til særlig stort leieareal over 1.200 m<sup>2</sup>.

### § 3 Formålet med planen

1. Kommuneplanens arealdel skal sikre et utbyggingsmønster som begrenser det totale transportbehovet, og som kan betjenes med en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport.
2. Kommuneplanens arealdel skal sikre og videreutvikle tilstrekkelige arealer for boligbygging, næringsutvikling, blågrønn struktur og teknisk og sosial infrastruktur.
3. Hensynet til folkehelse, universell utforming, estetisk utforming av omgivelsene og barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

### § 4 Plankrav

#### §4.1 Krav til reguleringsplan (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

1. I områder avsatt til byggeformål skal det ikke settes i verk tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) før området inngår i en reguleringsplan.
2. Innenfor området avgrenset med hensynssone H-810, vest for Nybruveien, stilles det krav om felles planlegging før gjennomføring av tiltak.

#### §4.2 Presisering av plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1)

Kommunen kan fravike plankravet for tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m), når følgende kriterier er oppfylt:

- a) Tiltaket ivaretar bestemmelser og retningslinjer i denne planen.
- b) Bygge høyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk.
- c) Forholdet til annet lovverk er ivaretatt.
- d) Tiltaket har ikke vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold, overvannshåndtering/flom, trafikkavvikling, adkomstforhold, muligheten til utvidelse av jernbanen, lekeplasser/uteareal eller for teknisk infrastruktur, og tiltaket medfører ikke vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og luftforurensning.
- e) Plankravet skal ikke fravikes ved opprettelse av grunneiendom som medfører tomter under 400 m<sup>2</sup> innenfor områder for boligbebyggelse.
- f) Utvikling av næring utenfor sentrumsavgrensningen kan tillates når tiltaket er mindre og i tråd med eksisterende bruk.
- g) Plankravet kan fravikes for prosjekter som dekker hele kvartaler innenfor sentrumsformål i Mjøndalen.

*Retningslinje:*

*Til f): Ved vurdering av hvilke tiltak som betraktes som "mindre" skal omfanget av det omsøkte tiltaket sammenlignes med omfanget av eksisterende bebyggelse og/eller omfanget av eksisterende næringsaktivitet.*

### § 5 Krav til nærmere angitte løsninger for vei, overvannshåndtering, flomveier og fjernvarme.

#### §5.1 Vei/gate (jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 5)

1. Ved regulering av vei skal det legges til rette for og avsettes areal til



opparbeidelse av gang- og sykkelvei. Barn og unge skal sikres trafiksikker skolevei.

2. Ved utbygging av nye boligområder skal det legges til rette for anlegg av fellesatkomster til kommunal eller fylkeskommunal samlevei eller hovedvei, med unntak av fylkesvei 283.
3. Opparbeidelse av gaterom og trafikkareal skal skje i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunale norm.

### §5.2 **Overvannshåndtering og flomveier (jf. pbl § 11-9 nr. 3)**

1. Ved plan- og byggesaksbehandlingen skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.
2. Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent (gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier eller på annen måte utnyttes som ressurs) slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
3. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
4. Ved tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på inntilliggende naboeiendommer ved eventuell endring av vannveier.

*Retningslinje:*

*Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelselement i utearealer.*

### §5.3 **Fjernvarme (jf. pbl § 11-9 nr. 3)**

1. Ved etablering av nytt fjernvarmeanlegg skal hensyn til vegetasjon, gateutforming og parkanlegg dokumenteres.

### § 6 **Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)**

1. For nye byggetiltak må vei - og gateanlegg, parkering, vann og avløp, være opparbeidet før det kan gis tillatelse til tiltak. Uteoppholdsareal og lekeområder skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom boliger tas i bruk mellom 1.10 og 1.5, skal arbeidene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende sommer og ikke senere enn 1.7.
2. Kommunen kan gi tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) på vilkår av at arbeidene for vei, vann og avløp som nevnt i plan- og bygningsloven § 18-1 blir utført før tiltaket ferdigstilles. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.
3. Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss ved Strykåsen tillates tatt i bruk, må adkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss på E134, være ferdigstilt.
4. Før utbygging av boligområdene U2 og U3 kan igangsettes skal ny hovedadkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjernveien være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen.

Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.

## § 7 Rammebestemmelser og funksjonskrav

### §7.1 Byggegrenser (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Følgende gjelder som føringer ved utarbeidelse av reguleringsplaner:
  - a) Det tillates ikke nybygg nærmere senterlinje enn 5 m for veier angitt som framtidig gang/sykkelvei.
2. Innenfor sentrumsavgrensningen gjelder følgende:
  - a) Det tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 30 m fra senterlinje.
  - b) Det tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.

### §7.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5, pbl § 11-11 nr. 5)

1. Innenfor følgende byggegrenser tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-4 og 20-5 med mindre annen avstand er fastsatt i reguleringsplan. Forbudet gjelder også landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruk.

#### Innenfor byggeområder:

- a) Langs Drammenselva: 4 m fra formålsgrense mot grønnstruktur/LNF og ikke nærmere enn 20 m fra vannkant
- b) Langs bekker: 20 m

#### Innenfor LNF-områder:

- c) Langs Drammenselva: 50 m
- d) Langs innsjøer og tjern: 100 m
- e) Langs bekker innenfor markagrensa nord for Krokstadelva og Solbergelva: 75 m
- f) Langs øvrige bekker: 50 m

2. Innenfor byggegrensene skal arealer ikke avdekkes eller overflatebehandles slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.
3. Eksisterende vegetasjonsbelter innenfor byggegrensene skal bevares etter vannressursloven § 11. Nødvendig skjøtsel kan utføres, dersom det ikke kommer i konflikt med biologisk mangfold. Snauhogst er forbudt.
4. Byggegrensene kan fravikes gjennom regulering. I reguleringsplaner skal byggegrensene angitt over være førende.
5. Innenfor byggegrensene gjelder følgende for LNF-arealer:
  - a) Eksisterende fritidsbebyggelse og boligbebyggelse kan utvides etter bestemmelser i §§11.2 - §11.3. Utvidelse av eksisterende bebyggelse skal vende vekk fra vann/vassdrag.
  - b) Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av gang- og sykkelveier, turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til kantvegetasjon, viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.

#### *Retningslinjer:*

*Det bør vises varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring innenfor angitte byggegrense. Det knytter seg ofte spesielle interesser til disse områdene, som biotop for planter- og dyreliv.*

*Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.*

### §7.3 Lekeareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Lekeareal bør ha en størrelse og plassering som ivaretar intensjonene i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08.
2. Lekeareal skal opparbeides som kravene nevnt i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer, tabell 1.
3. Lekearealer skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende statlige forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
4. Gjennomsnittlig terrenghelling skal ikke være brattere enn 1:4. Dette gjelder ikke for akebakker.
5. Lekearealene skal ha en gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen. Dokumentasjon på anvendeligheten av arealet skal foreligge før byggetillatelse kan gis.
6. Kommunen kan samtykke i at det i stedet for lekeplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende m<sup>2</sup> lekeplass til kommunen, for bygging av offentlig lekeplass i gangavstand fra boligene som ivaretar intensjonene i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

#### *Retningslinjer:*

*Ved offentlig overtakelse skal det i overtakelsesavtale sikres skjøtselsplikt på min. 3 år.*

*Frikjøp av lekeplass er hovedsakelig ment å kunne vurderes innenfor sentrumsformål/sentrumsområdet som et mål i å oppnå fortetting med god kvalitet på lekeplasser.*

*Frikjøp av småbarnslekeplass er en løsning som kun kan vurderes unntaksvis der opparbeidelse på egen grunn medfører vanskelige eller uheldige løsninger.*

*Frikjøp av areal til nær- og grendelekeplass kan vurderes i de fleste tilfeller, slik at det legges til rette for bygging av større sentrale lekeplasser av høy kvalitet.*

*Frikjøpsordningen skal ikke tas i bruk før det er vedtatt rammer for bruk av fondet.*

### §7.4 Uteoppholdsareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Arealkrav per boenhet:
  - a) Småhus, eneboliger, to -, tre - og firemannsboliger, kjedehus, rekkehus og sekundærleiligheter:  
MUA= min. 50 m<sup>2</sup>.
  - b) Lavblokk, høyblokk og terrassert bebyggelse:  
MUA = min. 20 m<sup>2</sup>, hvorav min. 10 m<sup>2</sup> til privat uteoppholdsareal.
2. Delvis innglasset veranda/balkong og lignende regnes som uteoppholdsareal.
3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
4. Uteoppholdsarealene skal ha en gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen. Dokumentasjon på anvendeligheten av arealet skal foreligge før byggetillatelse kan gis.

### §7.5 Skoler og idrettshaller (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Skoleanlegg og idrettshaller skal tilrettelegges som lokale møteplasser for kultur-, idretts- og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

## §7.6 Skilt- og reklame (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Fra det tidspunkt Nedre Eiker kommune har godkjent egen norm for skilt- og reklame skal denne legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

## §7.7 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Biloppstillingsplasser skal være som kravene nevnt i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer, tabell 2 og 3.
2. Oppstillingsplasser skal utformes i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunale norm.
3. Parkeringsdekning skal opparbeides på egen grunn.
4. For byggverk med krav om universell utforming skal minst 5 % av plassene (minimum 1 plass totalt) være tilpasset forflytningshemmede. Kravet kan reduseres ved at utbygger dokumenterer redusert behov.
5. Parkeringsareal skal fysisk skilles fra tilstøtende trafikkareal.
6. For lav-/høyblokk og terrassert bebyggelse skal parkering anlegges i kjeller/under grunnplan, eller unntaksvis i bygg dersom særlige grunner taler for det. Kommunen kan vurdere unntak fra dette kravet for:
  - a) Byggeprosjekt som er forholdsvis lite og hvor hele p-krav kan løses på overflate.
  - b) Byggeprosjekt hvor store deler av tomte er bebygd og eksisterende bebyggelse gjør bygging av parkeringskjeller uhensiktsmessig.
7. I lav-/høyblokk og terrassert bebyggelse skal hver boenhet ha minst en tilhørende biloppstillingsplass.

Oppstillingsplassen skal opparbeides og selges som en del av boenheten og skal følge boenheten ved et evt.

videresalg. Øvrige

biloppstillingsplasser skal være fellesareal.

8. For handel, næring og privat og offentlig tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler. Kravet kan reduseres mot at utbygger dokumenterer redusert behov.

*Retningslinjer:*

*Innenfor sentrumsformål bør minimum 0,2 av*

*biloppstillingsplassene pr. boenhet avsettes til gjesteparkering.*

*Parkeringsnormen kommer til anvendelse fra det tidspunkt den er godkjent av Nedre Eiker kommune.*

## § 8 Miljøkvalitet, natur, landskap, grønnstruktur og estetikk

### §8.1 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/12 for behandling av støy i arealplanleggingen skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.
2. Innenfor sentrumsavgrænsingen, jfr. bestemmelsesgrense vist på plankart 1 og 2, kan det vurderes å tillate avvik fra støygrensene under forutsetning av at vilkår gitt i punkt 3.2.3 i retningslinje T-1442/12 blir oppfylt.
3. Søknad om støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Beplantning kan inngå som skjerming av støydependende tiltak.

## §8.2 Miljø og energi (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m<sup>2</sup> BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Nedre Eiker kommune.

*Retningslinje:*

*Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.*

## §8.3 Tettstedsutforming, landskapstilpasning og estetikk (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal lokaliseres slik at stier/snarveier og landskaps- og vegetasjonselementer sikres i arealplan. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.
2. Grønnstruktur med korridorer skal sikres i arealplan. Det skal tas hensyn til overordnet grønnstruktur, spesielt hovedstier og tråkk til/fra marka og langs vassdrag.
3. Ved ny bebyggelse skal eksisterende terreng i størst mulig grad bevares, og vegetasjon skal tas hensyn til.
4. For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), c) og i) innenfor sentrumsformål X og Y og for bygg og anlegg i byggeområder som er tilgjengelige for allment bruk, skal det stilles særskilt høye krav til arkitektonisk og estetisk kvalitet.
5. Ved søknader om utbygging av næringsbebyggelse og kombinerte bebyggelses- og anleggsformål skal situasjonsplan tydelig vise

skjermingsarealer og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot vei. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkareal, utelagringsplass med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v. Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis (jf. pbl § 25-8).

*Retningslinjer:*

*Verneverdig industribebyggelse bør i størst mulig grad bevares.*

*Det bør etableres grønnstruktur på nye arealer for næringsbebyggelse og kombinerte bebyggelses- og anleggsformål, særlig i randsoner mot annet formål.*

*Sammenhengende bygningsmiljø bør gis en helhetlig utførelse når det gjelder hovedform, farge og materialbruk.*

## §8.4 Kabler og ledninger (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesoner skal legges i grunnen.

## §8.5 Bevaring av bygninger og kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

1. Bygninger, anlegg og landskap som ligger innenfor områder som er registrert som nasjonalt verdifulle kulturlandskap eller er beskrevet i vernelisten i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, skal bevares og istandsettes etter antikvariske retningslinjer.
2. Den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og

kulturmiljøer skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen fra det tidspunkt den er endelig vedtatt av Nedre Eiker kommune.

### §8.6 Sikkerhet mot kvikkleireskred (jf. § 11-9 nr. 6)

1. Ved bygge-, anleggs- og konstruksjonstiltak/arbeid skal den til enhver tid gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred fra Norges Vassdrags- og energidirektorat legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

### §8.7 Naturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. All utfylling i tjern, elver og bekker er forbudt med mindre det blir gitt særskilt tillatelse.
2. Våtmarksarealer skal ikke dreneres eller fylles opp.
3. Bekker skal ikke lukkes med mindre annet følger av reguleringsplan.

## § 9 Bebyggelse og anlegg

### §9.1 Boligbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Innenfor formålet boligbebyggelse, tillates det boliger med tilhørende anlegg. Utvidelse/ombygging av eksisterende næringsvirksomhet/tjenesteyting kan kun tillates hvis det ikke medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene. Dagligvarehandel og barnehager i boligområder tillates etablert ved særskilt regulering.
2. Følgende presiseringer gjelder utenfor sentrumsavgrensningen:
  - a) Innenfor tomter med eksisterende boliger i uregulerte områder tillates

det etablert inntil to boenheter i samme bygg.

- b) På ubebygde tomter i uregulerte områder tillates etablering av én enebolig eller én enebolig med utleiedel/sekundærleilighet.
  - c) I områder merket "U2" skal det være variert boligbebyggelse. Alle boligfelter som bygges ut skal inneholde en andel tomter for eneboliger eller eneboliger med utleiedel/sekundærleilighet. Andelen fastsettes nærmere i reguleringsplan for det enkelte boligfeltet.
  - d) I områder merket "U3" skal det være variert boligbebyggelse.
3. Grad av utnyttelse:
    - a) I områdene merket "A" skal ikke grad av utnyttelse overstige 35 % BYA. Kommuneplanens arealdel overstyrrer reguleringsbestemmelsene vedrørende grad av utnytting, med mindre annet er fastsatt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan, vedtatt etter 01.01.1999.
    - b) I regulerte områder merket "B" gjelder utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan.
    - c) I uregulerte områder merket "B" skal ikke grad av utnytting overstige 40 % BYA.
    - d) I områder merket "U1" gjelder utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan.
    - e) I områder merket "U2" skal grad av utnyttelse ikke overstige 35 % BYA.
    - f) I områder merket "U3" skal grad av utnyttelse fastsettes i reguleringsplan.
  4. For boligområder skal grønn overflatefaktor (GOF) være minst 0,5.
  5. Garasjer:
    - a) Garasjer skal utformes slik at de fremstår som underordnet og tilpasset hovedhusets form og utseende.

- b) Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, gang- og sykkelvei eller fortau, må avstanden fra garasje til vei være min. 5 m slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten.
- c) Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, gang- og sykkelvei eller fortau må avstanden fra garasje til vei være min. 2 m for snøopplag ved brøyting av veien.

*Retningslinjer:*

*Innenfor sentrumsavgrensingen tillates økt arealutnyttelse for sammenhengende bebyggelse ved regulering.*

*Biloppstillingsplass skal tas med i BYA-beregning. Som standard regnes da 18 m<sup>2</sup> som tilstrekkelig per biloppstillingsplass. Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset må likevel fremtidig plassering være mulig.*

*Ved eventuell dispensasjon fra punkt **Feil! Fant ikke referanse-kilden.**-2.b)b) skal det legges vekt på følgende forhold:*

- eksisterende boligstruktur/-type og tetthet i området,
- nåværende trafikk situasjon i området,
- tilgang til grøntarealer og lekeplasser,
- tilgjengelighet til kollektivtransport og anlegg for gående og syklende.

## §9.2 Sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

Krav til utforming av bebyggelse og omgivelseskvalitet:

1. Bygningens aktivitetsareal og hovedatkomst skal orienteres mot gate. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt.

2. Det tillates ikke mer enn 30 % vindusfoliering, inklusiv delvis siktforhindrende foliering. Næringer som har krav om personvern hensyn unntas.
3. Bygg tillates oppført inntil eiendomsgrense.
4. Det tillates ikke oppføring av letthaller.
5. Det tillates etablering og utvidelse av kjøpesentra.
6. Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor områder for sentrumsformål. Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom sprang i lange fasader, innhakk, tilbaketrekninger i bygningsvolum og ved oppdeling av fasader ved hjelp av materialbruk.
7. Det tillates kun næringsvirksomhet som ikke medfører vesentlig sjenanse i form av lukt, støy og støv eller fare for omgivelsene.
8. Utbygger skal dokumentere virkningen på sol-/lysforhold i omkringliggende gater.
9. Boliger tillates på grunnplan/1. etasje dersom de enkelt kan gjøres om til forretnings-/næringsarealer dvs. minimum romhøyde på 3 m, høyde fra gulv i første etasje til gulv i andre etasje på minimum 4,5 m og at deler av konstruksjonen, som skillevegger o.l., lett kan rives. Kravene kan fravikes ved regulering av hele kvartal i sentrumsformål merket "Y" der boligformål er dominerende.
10. Sentrumsformål merket "X" på plankartet skal bebygges med minimum 70 % BYA. Det tillates bygg oppført i en høyde av 15 m (f.eks. 4 etasjer), med en tilbaketrukket toppetasje (mot gate) med maksimal høyde på gesims på 18 m og møne 20 m. Minimum byggehøyde skal være 3

m lavere enn maksimumshøyde for gesims. Grunnplanet/1. etasje skal være forbeholdt publikumsrettet aktivitet. Boliger tillates på grunnplan kun hvis de ikke er vendt mot gate. Ny bebyggelse skal ha grønne tak.

11. Sentrumsformål merket "Y" på plankartet skal bebygges med minimum 50 % BYA. Det tillates bygg oppført i en høyde av 12 m (f.eks. 3 etasjer), med en tilbaketrukket toppetasje (mot gate) med maksimal høyde på gesims på 15 m og møne 18 m. Minimum byggehøyde skal være 3 m lavere enn maksimumshøyde for gesims. Kravene til minimumshøyde kan reduseres til 9 m ved regulering av hele kvartal der boligformål er dominerende. Ved små utbedringer/utvidelser av eksisterende boliger som er bygd før 2007 gjelder ikke minimumsgrensene for BYA.

*Retningslinjer:*

*Grønn overflatefaktor (GOF) bør være minst 0,6.*

*Til punkt 11): Planen skal ikke være til hinder for at eksisterende eldre boliger kan få en kvalitetsheving.*

### §9.3 Forretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Innenfor areal merket "D" tillates dagligvarehandel og offentlig og privat tjenesteyting.
2. Innenfor areal merket "P" tillates forretninger for plasskrevende varer. Det tillates etablert bevertningssteder i tilknytning til forretningsarealene.

### §9.4 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-10 nr. 3)

1. Innenfor byggeområdet tillates bygg med særskilt angitt offentlig eller privat tjenesteyting.
2. Areal skal bebygges med minimum 30 % BYA. Kravet kan fravikes for virksomheter som kan dokumentere at de har behov for store uteareal (f.eks. barnehager og skoler).

### §9.5 Råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

Det kan ikke finne sted masseuttak før området inngår i godkjent reguleringsplan. Ferdig utvunnet masser kan tas ut uten reguleringsplan.

*Retningslinjer:*

*Uttak skal skje i henhold til godkjent etappeplan/driftsplan. Hver etappe skal avsluttes og terrenget settes i stand slik det er forutsatt i arealplan.*

### §9.6 Næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Det tillates industri og håndverks- og lagervirksomheter, samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter.
2. Det tillates ikke nye handelsetableringer.
3. Forretningsvirksomhet tilknyttet egenproduksjon eller lignende tillates.

### §9.7 Idrettsanlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner og -haller med tilhørende nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner, herunder parkeringsplasser.



2. Det tillates nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur, herunder flomvern og anlegg for overvannshåndtering.

### §9.8 Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor byggeområder for andre typer bebyggelse og anlegg tillates energi-, vann-, avløps- og øvrige kommunaltekniske anlegg.

### §9.9 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/næring/tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/næring/tjenesteyting merket "S" tillates etablering og utvidelse av håndverksvirksomhet og tjenesteyting. Det tillates mindre forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift. Tiltak på eksisterende boliger tillates. Etablering av nye boenheter skal avgjøres gjennom reguleringsplan.

### §9.10 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning/næring/tjenesteyting (jf. §11-9 nr. 5)

1. Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning /næring/tjenesteyting innenfor sentrumsavgrensningen tillates forretninger, industri, og håndverks- og lagervirksomheter samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter. I tillegg tillates offentlig og privat tjenesteyting og kjøpesentra.

### §9.11 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning/næring (jf. §11-9 nr. 5)

1. Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning /næring merket "M" tillates industri, og håndverks- og lagervirksomheter, forretningsvirksomhet tilknyttet egenproduksjon eller lignende, handel med plasskrevende varer, arealkrevende handel samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter.

### §9.12 Grav- og urnelunder (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Før nye områder kan tas i bruk til grav- og urnelunder, skal det foreligge en godkjent reguleringsplan.

## § 10 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Områder avsatt til grønnstruktur skal utvikles og tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, møteplasser, lek og fysisk aktivitet for allmennheten.
2. Området skal skjøttes etter områdets karakter og funksjon.
3. Parkering tilpasset områdes bruk kan tillates.
4. Det tillates etablering av anlegg og konstruksjoner tilknyttet flomvern.
5. Det tillates nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur såfremt de ikke kommer i konflikt med barns lekeareal.

## § 11 Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF)

### §11.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (jf. pbl § 11-11 nr. 1)

1. Det tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytting til stedbunden næring.
2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygg.

### §11.2 LNF- areal hvor eksisterende spredt boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr. 2)

1. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterende boligbebyggelse kan tillates, men etablering av nye enheter er ikke tillatt.
2. Grad av utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA eller 300 m<sup>2</sup> BYA.
3. For garasjestørrrelse gjelder arealplanens § 9.1 nr. 5. Biloppstillingsplasser skal være som kravene nevnt i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer, tabell 2.
4. Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates på samme vilkår som gitt i §11.33-7.

### §11.3 LNF-areal hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 2)

1. Tomtestørrrelsen skal være maksimum 1000 m<sup>2</sup>.
2. I områder merket "G" på arealkartet tillates etablering av én fritidsbolig på hver eksisterende eiendom.

3. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming.
4. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæringer og fyllinger være tilnærmet lik.
5. Det tillates ikke gjerder rundt fritidsbebyggelse.
6. Nybygg og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan skje på følgende vilkår:
  - a) Bebygd areal (BYA), inkl. boder/anneks tillates inntil 80 m<sup>2</sup> ekskl. parkering/trafikkareal.
  - b) Markterrasse inntil 30 m<sup>2</sup> og inntil ½ m over bakken kan tillates.
  - c) Mønehøyden skal ikke overskride 4,8 m, mens mønehøyde på uthus/anneks ikke skal overskride 3,8 m.
  - d) Tiltak må ikke komme i konflikt med etablerte stier eller løyper. Det skal tas hensyn til biologisk mangfold og omkringliggende landskap.
7. Ytterkant av ubebygd del av tomt skal ikke privatiseres. Flaggstenger eller andre installasjoner tillates oppført i umiddelbar nærhet av hytta, maks. 5 m.

## § 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

### §12.1 Småbåthavn (jf. §§ 11-9 nr. 1 og § 11-11 nr. 4)

I områdene avsatt til småbåthavn tillates brygger for småbåter.

## § 13 Bestemmelser til hensynssoner

### §13.1 Hensynssone H110 - nedbørsfelt rundt drikkevann (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

Tiltak skal behandles etter forskrift om vannforsyning og drikkevann (Drikkevannsforskriften), i tillegg til plan- og bygningsloven.

### §13.2 Hensynssone H310-1-48 steinsprang (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

I områder utsatt for steinsprang markert med "H310\_1-48", se Plankart 3, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og byggetiltak nærmere utredning/undersøkelse av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

### §13.3 Hensynssone H310\_-49-55 kvikkleire (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

1. I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger markert med "H310\_49-55", se Plankart 3 og tabell 5 i vedlegg 1 til retningslinjer og bestemmelser, 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 i forhold til skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan

og ved søknad om byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise om sikringstiltak.

2. Før byggetillatelse kan gis for bygge- og anleggstiltak, 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.

*Retningslinje:*

*I alle områder under marin grense og spesielt i tilknytning til faresonenes randområde kan kommunen kreve dokumentasjon på at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot skred og utglidninger i utbyggingsområdet og/eller andre områder.*

### §13.4 Hensynssone H320\_1-70 overvannshåndtering, flomveier og erosjon (jf. § 11-8 bokstav a)

1. I områder som omfatter flomveier og erosjonsfare, markert "H\_320\_1-70", se Plankart 3, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til overvannshåndtering. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.
2. Det tillates ikke nybygg med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

### **§13.5 Hensynssone H\_320\_1-125 – områder utsatt for flom fra sidevassdrag (jf. pbl § 11-8 bokstav a)**

I områder utsatt for flom fra sidevassdrag, markert "H\_320\_1-125", se Plankart 3, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til flomproblematikk. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

### **§13.6 Hensynssone H\_320\_126-217 – flom fra Drammenselva (jf. pbl § 11-8 bokstav a)**

1. Bebyggelse i flomutsatte områder fra Drammenselva, markert "H\_320\_126-217", se Plankart 3, skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200-årsflommen", jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10). For flomutsatte arealer tillates det ikke nye bygg under kotehøyde angitt i tabell 4 i vedlegg til bestemmelser og retningslinjer. Tabellen tar utgangspunkt i beregnet 200-årsflom, jf. "NVEs Flomsonekart, 2005, prosjekt Drammen".

2. Garasjer, lagerskur, uthus og liknende skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "20-årsflom", jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10). Se tabell 4 i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer om kotehøyder.

### **§13.7 Hensynssone H370\_1-7– høyspent kraftlinje over 50 KV (jf. pbl § 11-8 bokstav a)**

Ved søknad om søknadspliktige terrenginngrep i høyspentsonen må det foreligge uttalelse fra ledningseier.

### **§13.8 Hensynssone H570\_1-29 bevaring kulturmiljø (jf. pbl § 11-8 bokstav c)**

1. For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning før vedtak om tillatelse til tiltak kan gis.
2. Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes regional kulturminneforvaltning for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml § 25.

## 6.1 Vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer

Tabell 1:

Lekeareal for boligbebyggelse			
Type lekeareal	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Grendelekeplass
Ant. Boenheter	4 - 40	41 - 150	151 - 400
Krav til utforming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forholdet mellom lengde og bredde bør ikke overstige 1:2.</li> <li>• Skal ha funksjon som sosial møteplass i nærområdet.</li> <li>• Lekeplassen skal forsynes med lekeapparater tilpasset målgruppen, slik som sandkasser, husker og øvrige småbarnsapparater, samt sittemuligheter for voksne.</li> <li>• Plasseringen skal skje innenfor planområdet, med mindre det foreligger en frikjøpsavtale jf. § 7.3 nr. 6.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lekeplassen skal ikke være mindre enn 10 m på det smaleste.</li> <li>• Naturlig terreng skal beholdes på min. 1/3 av arealet.</li> <li>• Kan tilrettelegges for skating, sykkel, e.l.</li> <li>• Lekeplassen skal forsynes med lekeapparater tilpasset målgruppen, samt husker og sittemuligheter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minst 1 daa skal opparbeides med leke- og treningsstativer.</li> <li>• Skal være plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter til alle årstider.</li> <li>• Det skal opparbeides utemøblering (bord, benker, grill og lignende).</li> </ul>

**Tabell 2:**

Spesifisering av parkeringskrav for boliger				
Boligtype	Oppstillingsplasser			
	Sykkel	Bil		
	Alle områder	X	Y	A, B, U og LNF – spredt boligbebyggelse
< 30 m <sup>2</sup>	1	1	1	1
< 55 m <sup>2</sup>	1	1,5	1,5	2
55 - 100 m <sup>2</sup>	2*	1,75	2	2
> 100 m <sup>2</sup>	2*	2	2	2

Kravet for oppstillingsplasser gjelder pr. boenhet, og omfatter også besøkparkering. Eneboliger er unntatt kravene til sykkel.

\* Disse kravene kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

**Tabell 3:**

Spesifisering av parkeringskrav for forretning, kontor, industri og lager, pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal		
Arealkategori	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
Kontor	3,*	2
Forretning	3*	2*
Kjøpesenter	3*	1,5*
Industri	1,5*	1,3
Lager	1*	1
Offentlig og privat tjenesteyting	3*	2*
Hotell/ overnatting	2*	1,5
Beverting	3*	2*

\*Disse kravene kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

**Tabell 4:**  
**Sikkerhetssoner – flomsikring for 200- årsflom:**

Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.
20	3,5	29	4,5	47	5,1	63	5,2
21	3,7	33	4,5	48	5,1	65	5,3
22	3,8	34	4,5	50	5,1	68	5,3
23	3,8	35	4,4	53	5,2	70	5,3
24	3,8	36	4,7	54	5,2	74	5,3
25	3,9	37	4,7	56	5,1	76	5,3
26	4,0	38	4,9	59	5,2	78	5,4
27	4,4	44	5,0	60	5,2	80	5,4
28	4,4	46	5,0	62	5,2		

**Sikkerhetssoner – flomsikring for 20- årsflom (gjelder for garasjer o.l- se § 7.1):**

Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.
20	2,5	29	3,2	47	3,6	63	3,7
21	2,7	33	3,2	48	3,6	65	3,7
22	2,7	34	3,2	50	3,6	68	3,8
23	2,7	35	3,2	53	3,7	70	3,8
24	2,8	36	3,3	54	3,7	74	3,8
25	2,8	37	3,4	56	3,7	76	3,8
26	2,9	38	3,5	59	3,7	78	3,8
27	3,1	44	3,6	60	3,7	80	3,8
28	3,1	46	3,6	62	3,7		

Tabellene tar utgangspunkt i beregnet 20 og 200-års flom, jf. "NVE: Flomsonekart 2/ 2005, prosjekt Drammen". NVEs flomsonekart over 20 og 200-årsflom av 28.02.2005, eller sist oppdaterte utgave.

**Forklaring:** Minimumshøyden i mellomsonene regnes som skråplanet mellom disse høydene.

**Tabell 5:**

**Skredfare- Kvikkleiresoner i Nedre Eiker, jf. NGIs rapport om "Program for økt sikkerhet mot leirskred. Evaluering av risiko for kvikkleireskred Nedre Eiker kommune" 02.06.05:**

ID	Faressonene	Skredfare-klasse	Skredkonsekvensklasse	Skredrisiko-klasse
486	Korsgården	Høy	Meget alvorlig	5
487	Killingrud	Lav	Alvorlig	3
488	Ulverud	Lav	Meget alvorlig	3
489	Daler	Middels	Alvorlig	3
666	Vinnes	Lav	Alvorlig	2
667	Narverud	Lav	Alvorlig	3
668	Solbergelva	Lav	Alvorlig	3

Se NGIs konsekvenskart for Nedre Eiker kommune av 07.06.2005, eller sist oppdaterte utgave av NGIs konsekvenskart for Nedre Eiker kommune.

**Forklaring:**

**Skredfareklasse** er evaluert på grunnlag av topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier.

**Skredkonsekvensklasse** er basert på graden av menneskelig aktivitet i sonen; antall personer, bebyggelse, veier, toglinjer m.m.

**Skredrisikoklasse** er skredfareklasse ganget med skredkonsekvensklasse.



## 6.2 Vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer

### Hva er grønn overflatefaktor?

Grønn overflatefaktor (GOF) er en regnemodell som beskriver forholdet mellom økologisk effektiv overflate og totalt tomteareal. GOF er et arbeidsverktøy som skal sikre at miljømessige mål oppnås ved utbygging, ved at utbygger må kompensere for tap av grønne arealer og permeable flater.

$$GOF = \frac{\text{Økologisk effektiv overflate}}{\text{Totalt tomteareal}}$$

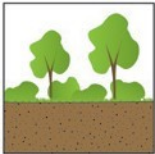

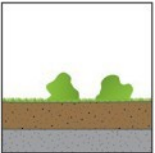

Modellen bygger på et poengsystem fra 0,0 til 1,0, der 1,0 er høyeste verdi. Tette, ugjennomtrengelige flater får laveste verdi. Vann, vegetasjon og permeable flater får høyeste verdi. Verdien på de ulike flatene, delt på det totale tomtearealet, gir den grønne overflatefaktoren.

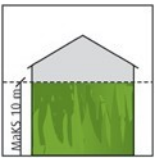
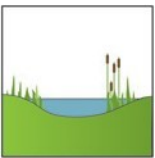
Alle potensielle grønne overflater, også vertikale overflater skal medregnes i den grønne overflatefaktoren.

Metoden tar høyde for vegetasjonsvolum, slik at arealer med trær og store busker får en høyere verdi enn rene gressarealer.


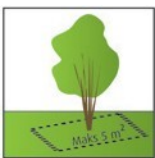
### Beregningsgrunnlag

#### Delfaktorer for grønne flater


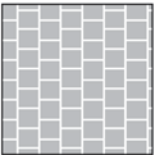

1,0		<u>Overflater med vegetasjon, forbundet med jord</u> Vegetasjon som vokser i jord og med kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet.
0,7		<u>Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord &lt; 80 cm</u> Overflate med vegetasjon som vokser i jord, men som ikke har kontakt med jord under. Har mer enn 80 cm dybde med vekstjord. For eksempel grøntområde på et garasjeanlegg.
0,5		<u>Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord &gt; 80 cm</u> Tilsvarende over, men med jordtykkelse mellom 20-80 cm.
0,7		<u>Grønne tak</u> Ekstensive og intensive grønne tak.

0,5		<u>Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter</u> Overflaten regnes for den del av veggen, opp til maksimalt 10 meters høyde, som forventes å være dekket innen 5 år
1,0		<u>Åpent vann, dammer eller kanaler</u> Overflaten forventes å være under vann i minst 6 mnd pr år.

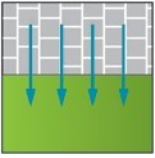
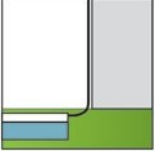
#### Tilleggsfaktorer for grønne flater

0,4		<u>Trær med stammeomfang 35 cm eller større</u> Faktoren regnes for en overflate på maksimalt 25 m <sup>2</sup> overflate/tre
0,2		<u>Solitærbusker / flerstammede trær høyere enn 3 m</u> Faktoren regnes for en overflate på maksimalt 5 m <sup>2</sup> overflate/tre.

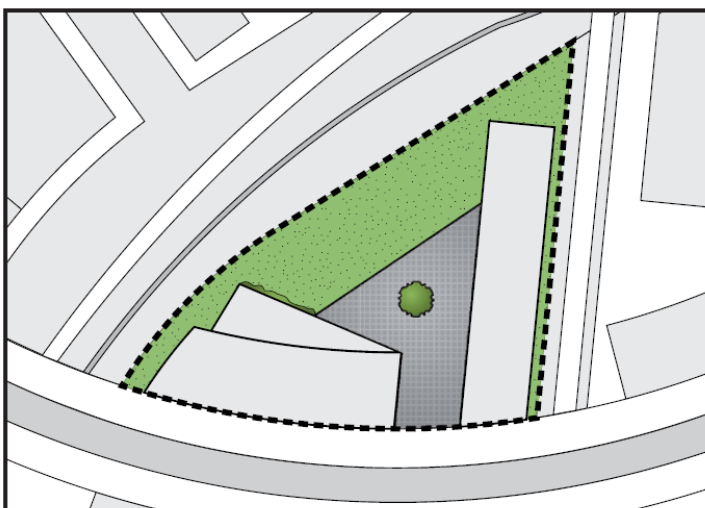
#### Delfaktorer for harde flater

0,0		<u>Forseglede overflater</u> Overflater som ikke er permeable for luft og vann, og som ikke har vekstmuligheter på overflaten. For eksempel betong, asfalt, og andre tette flater.
0,3		<u>Delvis forseglede overflater</u> Overflater som er permeable for luft og vann, men hvor det ikke kan vokse vegetasjon. For eksempel marktegl, beleggingstein med permeable fuger, brostein med permeable fuger og drenerende grusdekker.
0,5		<u>Semi-permeable overflater</u> Overflater med større permeabilitet enn over, som sørger for infiltrasjon og muliggjør plantedekke. For eksempel gressarmering av betong eller brostein.

### Tilleggsfaktorer for harde flater

0,1	 The diagram shows a cross-section of a paved surface (grey) with four blue arrows pointing downwards through a green vegetated area below. This illustrates the concept of directing runoff from impermeable surfaces into permeable green spaces for infiltration.	<p><u>Avrenning av tette flater til grøntområder</u></p> <p>Tette overflater med avrenning til grønne, permeable områder for infiltrasjon. Faktoren beregnes for den overflaten som vannet renner av, men høyest det antall kvadratmeter som vegetasjonsflaten omfatter.</p>
0,2	 The diagram shows a cross-section of a paved surface (grey) with a blue reservoir (dam or tank) built on top. A blue arrow indicates rainwater falling into the reservoir, which is situated on a green area. This illustrates the concept of collecting and storing rainwater for later use.	<p><u>Oppsamling og fordrøying av dagvann</u></p> <p>Dagvann som samles i dam eller andre magasin. Vannet skal kunne hentes opp og brukes i hagen/husene. Tilleggsfaktoren gjelder tette flater og hardgjorte flater og under forutsetning av at magasinet/dammen rommer minst 20 l/m<sup>2</sup> avvannet flate</p>

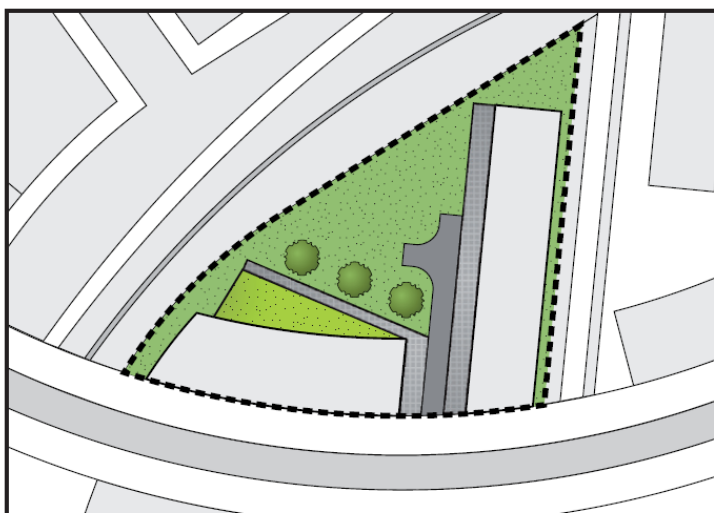
## Eksempel 1



Totalt areal:	3220 m <sup>2</sup>
Gressdekke:	1170 m <sup>2</sup>
Grønn vegg:	3 x 15 m
Belegningsstein med permeable fuger:	600 m <sup>2</sup>
Bebygd areal:	1439 m <sup>2</sup>
Trær med stammeomfang større enn 35 cm:	1 stk
<b>GOF</b>	<b>0,45</b>

Delfaktorer		Faktor	m <sup>2</sup>	GOF-areal
1	Overflater med vegetasjon, forbundet med jord	1,0	1170	1170
2	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord < 80 cm	0,7	0	0
3	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord > 80 cm	0,5	0	0
4	Grønne tak	0,7	0	0
5	Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter	0,5	45	22,5
6	Åpent vann eller dammer eller kanaler	1,0	0	0
7	Forseglede overflater	0	1439	0
8	Delvis forseglede overflater	0,3	600	180
9	Semi-permeable overflater	0,5	0	0
<b>Tillegg</b>				
10	Trær med stammeomfang 35 cm eller større	1,0	25	25
11	Solitærbusker, flerstammede trær høyere enn 3 m	0,2	0	0
12	Slyng- og klatreplaner høyere enn 2 meter	0,2	0	0
13	Avrenning av tette flater	0,1	0	0
14	Oppsamling og fordrøying av dagvann	0,2	0	0
<b>Økologisk effektiv overflate</b>				<b>1455</b>
<b>Totalt areal</b>				<b>3220</b>
<b>GOF</b>				<b>0,45</b>

## Eksempel 2



Totalt areal:	3220 m <sup>2</sup>
Gressdekke:	1396 m <sup>2</sup>
Grønt tak:	182 m <sup>2</sup>
Belegningsstein med permeable fuger:	206 m <sup>2</sup>
Asfalt:	177 m <sup>2</sup>
Bebygd areal:	1257 m <sup>2</sup>
Trær med stammeomfang større enn 35 cm:	3 stk
<b>GOF</b>	<b>0,52</b>

Delfaktorer		Faktor	m <sup>2</sup>	GOF-areal
1	Overflater med vegetasjon, forbundet med jord	1,0	1396	1396
2	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord < 80 cm	0,7	0	0
3	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord > 80 cm	0,5	0	0
4	Grønne tak	0,7	182	127,4
5	Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter	0,5	0	0
6	Åpent vann eller dammer eller kanaler	1,0	0	0
7	Forseglede overflater	0	1434	0
8	Delvis forseglede overflater	0,3	206	61,8
9	Semi-permeable overflater	0,5	0	0
<b>Tillegg</b>				
10	Trær med stammeomfang 35 cm eller større	1,0	75	75
11	Solitærbusker, flerstammede trær høyere enn 3 m	0,2	0	0
12	Slyng- og klatreplaner høyere enn 2 meter	0,2	0	0
13	Avrenning av tette flater	0,1	0	0
14	Oppsamling og fordrøying av dagvann	0,2	0	0
<b>Økologisk effektiv overflate</b>				<b>1660,2</b>
<b>Totalt areal</b>				<b>3220</b>
<b>GOF</b>				<b>0,52</b>

## 7. Bruk av utbyggingsavtaler

Forutsetningsvedtak er en gyldighetsbetingelse for å inngå utbyggingsavtaler i Nedre Eiker kommune. Kommunestyret vedtok 17. desember 2014 nytt forutsetningsvedtak. Vedtaket erstatter tidligere forutsetningsvedtak fra 2006.

Det nye forutsetningsvedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 17-2 og består av følgende forutsetningsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler (UBA) i Nedre Eiker kommune:

### **Geografisk avgrensning:**

*UBA benyttes fortrinnsvis i de områder kommunen gjennom kommuneplanens arealdel, områdeplan eller detaljreguleringsplan har identifisert som prioriterte utbyggingsområder.*

### **Avgrensning etter type tiltak:**

*Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til*

*vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, herunder lekeplasser.*

### **Boligpolitiske forhold:**

*Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe eller disponere en andel av boligene til særskilte formål eller brukergrupper.*

### **Kostnadsdeling:**

*Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk og blågrønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt. Kommunen kan bidra til infrastruktur som har stor betydning utenfor det enkelte prosjektet.*

Foto: Torbjørn Tandberg © 2013/14



## 8. Andre virkemidler

I tillegg til bruk av utbyggingsavtaler kan det være aktuelt å bruke følgende virkemidler for å gjennomføre kommuneplanens arealstrategier:

### 8.1 Gjennomføringsavtaler - refusjon

Gjennomføringsavtaler er privatrettslige avtaler mellom private aktører/utbyggere og Nedre Eiker kommune. Slike avtaler kan være aktuelle for å opparbeide kommunal infrastruktur med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 18.

Ved bruk av gjennomføringsavtaler kan private aktører/utbyggere kreve refusjon fra Nedre Eiker kommune i forhold investeringer som er foretatt.

### 8.2 Utviklingsavtaler - intensjonsavtaler

Utviklingsavtaler eller intensjonsavtaler er aktuelt der en ønsker å utvikle ett eller flere geografiske områder gjennom samarbeid. De vanligste samarbeidspartnerne er

nabokommuner, fylkeskommunen, fylkesmannen, sektormyndigheter og private utbyggere.

### 8.3 Midlertidig forbud mot tiltak

Midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 13 er aktuelt å benytte der det er behov for å endre deler av en gjeldende reguleringsplan eller utarbeide en ny reguleringsplan for å gjennomføre arealstrategiene i kommuneplanens arealdel.

### 8.4 Erverv og salg av eiendommer

For å sikre sammenhengende grønnstruktur, arealer til offentlige formål og andre samfunnsbehov kan det være aktuelt å erverve og/eller selge eiendom. Der det er hensiktsmessig kan makeskifte og ekspropriasjon med erstatning etter skjønn vurderes.

Erstatningsutmåling etter skjønn skal skje etter salgsverdi, bruksverdi eller gjenkjøpsverdi. Det er den høyeste verdien av disse tre som skal legges til grunn.

## 9. Forholdet til gjeldende planer

Nedre Eikers Miljøplan vedtatt 3.april 2013 og gjeldende reguleringsplaner som er videreført danner grunnlag for arealbruken i kommuneplanens arealdel.

Nedenfor gis en oversikt over reguleringsplaner som er videreført og har juridisk virkning.

PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
19670003	KR 10, Stenseth skog	19671012
19730002	KR 14, Bommenfeltet	19730223
19740003	SO 18, En del av Solbergs spinderis eiendom	19740809
19750001	MJ 11, Åsen	19750818
19750004	KR 16, Gangvei Stenseth - Eknesjordet	19751218
19770004	SO 19, Vinneskrysset	19770121
19780003	MJ 15, Nedre Krok	19781123
19780004	KR 17, Bommen Felt G og H	19780529
19780005	KR 15.05, Stenseth terrasse, delfelt 3a2	19781108
19790001	MJ 11.01, Åsen; GBNr 18/65, 172, 109 og 204	19790523
19790003	SO 21, Området Hallingstadvn - Batterivn	19790129
19800001	MJ 11.03; ÅSEN; FELT G - NORD	19801105
19800002	MJ 17, Åsen; Felt G (overlapping) Endr. av MJ 11	19800509
19800003	MJ 21, Korsgården; del av GBNr 16/9	19800609
19800006	SO 25, del av Solbergmoen	19800208
19800010	KR 21.02, GBNr 30/13 med mve.	19801210
19810001	MJ 14, Solløs	19810407
19810002	MJ 11.09: Åsen, del av GBNR 18/87 og 18/218, grensejustering	19811015
19820002	MJ 11.06, Åsen; Hestmyrveien - Øst	19820428
19820003	MJ 25, Ny E76, Mjøndalsbekken - Evja	19820629
19820007	KR 23, Bruforbindelse Mjøndalen- Krokstadelva	19820628
19830001	MJ 11.07, Åsen - del av felt H og del av GBNr 18/151, 152	19830907
19830003	MJ 31, trasè for gangvei; korvaldvn- Bråtavn	19831004
19840001	MJ 19, Rygh gravlund	19840822
19840002	MJ 22, Området Stadion - Vassenga	19840109
19840003	MJ 26, Opheimjordet, del av GBNr 16/10, 23 m.fl	19840730
19840004	MJ 28, Del av Viken søndre GBNr 14/22 m.fl	19840508
19840006	SO 27, Inor og Aaserud industriområde	19840430
19840009	SO 18.09; Solbergåsen III, parkeringsplass på deler av GBnr 45/1296	19840815
19850001	Mj 33; Rygh mellom, GBNr 10/1 m.fl	19850522



19850002	MJ 34, Rygh øvre, GBNr 14/5 og ny adkosmt til Rygh Gravlund	19851120
19850003	MJ 23, Åsen skoleidrettsområde	19850327
19850004	MJ 14.01, Solløs (Kryssomr. Solløstgt - Skoglygt)	19850619
19850005	MJ 25 A, Rosendal skole	19850424
19850006	ST 12, Nye E76, Evja - Øvre Eiker grense (Rv11)	19850220
19850007	ST 12.01, Området Kilen - Samuelsen	19851218
19850010	SO 15.01, Parkeringsplass Solberg barnehage	19850918
19860001	MJ 11.08, Åsen felt J	19860122
19860002	MJ 11.12, Åsen felt E2 (Kløversvn, Tiriltunga)	19860430
19860003	MJ 24, del av Krok	19860122
19870001	MJ 11.10, Åsen Felt BC (BekkemoenLinneaveien)	19870617
19870004	KR 15.16 Stenseth terrasse: delfelt 1 D	19870624
19870005	KR 05.04.01 Eknes Nordre del av GBNR. 39/1	19870624
19880002	KR 15.18, Stenseth terrasse, Delfelt 1E	19880511
19880004	SO 09, Eiendommene GBNr 45/270 og 45/22	19880113
19880005	SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692	19880914
19880007	KR 30, Steinbrudd	19881019
19890001	MJ 29, Granlia GBNr 18/4 og 18/93	19891018
19890003	MJ 27, Omr Rypejordet-Vinkelgt. GBNr 16/3	19890215
19890005	ST 13, Steinberg vest 1	19910104
19890006	SO 32, Solbergelva vest	19890419
19890008	SO 33, Ollenga Nord	19890524
19890009	KR 24, Gosen - Langeløkka	19890215
19890011	SO 18.07 Omgjøring av tomt til boliger (Gbnr: 45/530, 387, 298 og 549)	19890628
19890012	MJ27.02; Omr Rypejordet - Vinkelgata GBNr 16/3	19881123
19890013	MJ 29.02; Mve av Granlia GBNr 18/4 og 18/93	19891122
19900001	MJ 04.01, Miletjern	19901121
19900003	MJ 49; Drammensveien 70; gbnr. 10/140	19900919
19900005	SO 18.08 Omreg. av privat fellesareal til boligformål, Gbnr.: 45/55	19900221
19900006	KR24.04 Gosen -Langløkka, del.plan omr. B7 og deler av omr. B5	20090620
19900007	MJ 39.01, Åsen trinn	19900919
19910002	KR 27, Mikkelsåsen- St.hansberget	19910828
19910003	KR 26, Langrand - Krokstadveien, med endr av 05.12.1996	19910828
19910004	KR 28, Krokstadjordet	19910828
19910005	KR 29, Enga - Rundtom	19910828
19910009	YT 02, Gangvei Ytterkollen	19910320
19920001	MJ 05, Mile fyllplass	19920819

19920003	SO 38, Kabelferje Langesøy - Bekkevolden	19920318
19920005	KR 31, Nedre Eiker kirkegård	19920520
19920006	KR 24.03, Omreg. av bebyggelse "Tyristubben" Langløgkka BK4	19920219
19920007	KR 25.01.01; (KR 25 C) Del av gbnr 36/2, "Flisa"	19920219
19920009	MJ 40.01, Veiakroken GBNr 23/319	19920603
19930001	MJ 35, Ryghkollen	19931020
19930003	ST 13.01, Eiendommen GBNr 30/41 Steinberg	19930217
19930004	SO 37, Solbergkollen GBNr 45/1 m.fl	19920130
19930005	SO 37.01, Solbergkollen GBNr 45/1 m.fl	19931117
19930006	KR 24.02, Felt BK5, Smørbukken	19931117
19940001	SO 10.09; Hellebekkveien, Vinnes, gbnr.:49/56	19940504
19940002	SO 27.01, Området Aaserud - Øst	19940817
19950001	MJ 25.03, Kryss RV11, Mjøndalen industriområde	19950615
19950002	YT 01, RV 11 Mjøndalen - Drammen	19951115
19960001	MJ 27.01, Endring av eiend. GBNr 16/3	19961107
19960002	MJ 37, Området Strandveien - Øst (med grensejustering)	19911120
19960003	KR 15.13, Sentrum Stenseth terrasse omr. skole - forretning	19961016
19960005	KR 24.01, Langløgkka nord- boligomr. ved Nordlysveien	19961211
19960006	KR 26.01, Lifa	19961016
19970004	MJ 36, Badeplass Dalevika Hagatjern	19970514
19970005	KR 15.18.01; Stenseth terrasse; endr. Av del av bebyg.pl. for felt E1 - felt DFG1	19970402
19970006	SO 39, Spinneriet, del av Gbnr 45/1 (spinnerisletta)	19971001
19970009	KR 33, Bekkebo, "DOB- garasjen" (endr. KR 21)	19970919
19970012	KR 29.02; MVE av reg.plan for Enga- Rundtom	19970415
19980001	MJ 02, Mjøndalen industriområde, GBNr 10/142	19980513
19980004	KR 36, Skogly - Prestebråtan	19980513
19980009	MJ 50, Ryghkollen, massetak Syd	20030305
19980010	MJ 42, Papyrusveien GBNr 8/5	19980415
19980011	KR 24.01.01; Langeløgkka nord- endr. av veisystem i utbygg.trinn 3	19980617
19980012	KR 24.01.02; Langløgkka nord - friområde Soria Moria	19980415
19980013	SO 21.01 Ny atkomst til GBNr. 45/85 fra Hallingstadveien	19980415
19980014	MJ 11.10.02; Mve av reg.plan for Åsen, Felt B/C	19980706
19990001	MJ 11.10.01, Åsen Barnehage, endring av endr. Reg. plan for Åsen	19990818
19990002	MJ 22.01, Vassenga idr.park omr. vest	19991013
19990005	ST 17, Havna GBNr 33/3	19991110
19990006	ST 19, Nersettervn GBNr 29/12	19991110
19990008	SO 41, Killingrud ungdomsskole	19990818

19990014	MJ 32.02; Endr av beby.plan Bakkefeltet, del 1, i Mjøndalen	19990310
19990015	SO 42, del av GBNr 48/8 Vinnes Nordre	19990915
20000002	ST 12.02, Nedre Skistadvei, GBNr 29/176 m.fl	20000816
20000003	ST 18, Tangen	20000816
20000004	YT 03, Daler kryssningsspor	20000412
20000005	YT04, Nøland gartneri	20041201
20000008	SO 44, Evjen, Gbnr. 43/5	20060820
20000009	SO49, Solbergsenteret	20060820
20000010	KR 25.02, Wollhjørnet	20000816
20000011	MJ 25.01.01, GS vei ved Drammenselva langs E 134	20010214
20000012	MJ 44.01.01: Eplehagan	20011031
20010001	ST 12.03, Nedbergveien 4, GBNr 29/5	20010321
20010002	MJ 44.01, Eplehagan	20011031
20010006	ST 20; Tunveien GBNR 33/18	20070821
20010007	SO 43; Solbergveien del av GBNr 45/1	20080402
20010008	MJ 15.02, Krokstien GBNr 23/6	20040421
20010009	KR 21.08, Stenbergkroken, del av 36/1	20040818
20010010	MJ 35.01; Reg.plan Gevelt grustak, betongblandestasjon	20050525
20010011	MJ 25.03.01, AS Norske Shell, Bensinstasjon GBNr 8/162	20011010
20010012	KR 15.10B.02, Plutobakken, oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere	20010214
20020001	SO 35: Spinneribråtan	20020109
20020003	MJ 32.03; Øvre Bakkefeltet – delfelt B2	20090128
20020007	KR 24.07; Nedre Gosen (Fjerne veg M. Løvstad)	20040421
20020010	SO 28.02; Gbnr. 48/94, m.fl., reg.endr.	20031029
20020011	SO32.03; Solbergelva vest, Vei 3, ny trasè adkomst til Spinneribråtan boligfelt	20020925
20030001	KR 22.01 Årbogen, Omlegging av Ulevannsveien	20040922
20030004	MJ 54: Reguleringsplan for Portåsen golfbane	20080227
20030005	SO 48; Ulverudgata, Solbergelva	20040922
20030009	SO 46; Gamle Vinnesgate, GBNr 50/21	20030514
20030010	KR 24.01.03; Langløkka nord - Felt B10	20030730
20030011	KR 25.02.01, WOLLHJØRNET, endring av KR 25.02	20031007
20040001	KR 25.05 Bruveien, GBNr 30/174	20050209
20040007	KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport as) gbnr 37/3, 37/133 m.fl	20080507
20040011	KR 21.09, Reg.plan for Krokstadbekken - Brekke	20050223
20040014	MJ 55, Nordre Viken, Gbnr: 15/1	20100414
20040015	KR 25.07; Kjerraten 4 – 10 (tidligere kalt Sparebanken Øst, Tråkka)	20100127

20050001	ST 21 Reg.plan for Gbnr. 33/0034, Tømmerveien, Steinberg	20100127
20050002	MJ 36.01, Badeplass Dalevika - Hagatjern	20050222
20050005	SO 52, Adkomst Åserud Næringsområde	20060614
20050006	MJ 02.02 Industriområde 2- adkomst Orkidéhøgda	20050609
20050013	MJ 05.01, Mile fyllplass - gangvei langs Sagaveien	20050812
20050016	MJ 20.07.01; Maskinstasjonstomta (Kalkovntomta)	20060614
20050018	KR 29.01, Enga-Rundtom	20060210
20050019	MJ 46.01, Reg.plan for Bråta bo og aktivitetssenter mve, hovedplan	20050712
20050021	SO 33.01: REG.PLAN FOR OLLENGA (INKL MYRABAKKEN)	20080827
20050027	MJ 20.11, Reg.plan for Arbeidergata 17	20100519
20060002	MJ 57, Veiatun, gbnr. 23/70 og del av 23/1	20090401
20060003	MJ 47.01.01 Gbnr. 19/04, Sikoriveien	20060707
20060008	SO 56 Gamle riksvei 127, Solbergelva (Shell)	20100127
20070001	KR 21.10 Stenberghaugen barnehage, del av gbnr.: 36/1	20070613
20070003	KR 41, Krokstad senterområde	20110831
20070004	MJ 11.16.01; Hestmyra II GBNR 8/177 m.fl.	20070925
20070005	SO 58; Solbergmoen barnehage	20080402
20070006	SO 40.01; Vinnes Lille, Gbnr. 49/7 m.fl.	20100311
20070007	ST, Trollhullet, Steinberg (Loe)	20130515
20070011	MJ 26.02; Mve av reg.plan for Opheimjordet, GBnr 16/3 m.fl,	20080926
20070013	MJ 22,02, Mjøndalen stadion	20100414
20070014	MJ 23.01; Reg.plan for Åsen skoleidrettsområde GBNR 18/53	19890125
20070015	MJ 45.01; MVE av Drammensveien GBNR 08/0252, 253 og 254	20080514
20080001	SO 59, Hovedadkomst Øvre Solbergelva	20101215
20080002	KR 42; Del av rv 283, Mjøndalsbrua - Bruveien	20110831
20080005	MJ; Storgata 3 og Nedre Torggate 14 kvartalene	20110831
20080010	MJ 02.04, Gang- og sykkelvei: Orkidehøgda – Fjerdingen	20100127
20080012	Reguleringsplan for Fevang, Gamle Riksvei 162 m.fl	20141119
20080013	Temte gård	20120926
20080014	Hovedadkomst Åsen	20150119
20090002	Mj 20.12; Reguleringsplan for Munkhaughjørnet	20110928
20090005	SO; Regplan for Vinneslia Nedre	20130123
20090006	KR 23.02, Regplan for Gamle Riksvei 196 A og B	20100127
20090010	KR 05.05.01.01, mve av reguleringsplan for Eknes, Gbnr. 39/1 og 40/4	20090512
20090011	KR 05.07.01, Mve av regplan for Gamle Riksvei 228 (Spar dagligvare)	20090520
20090012	SO; Reguleringsplan Granittlia gbnr 46/1	20120125

20090013	MJ; Reguleringsplan for Gang- og sykkelveg Ytterkollen	20120411
20100004	KR; Detaljregulering Møllenhofveien 23	20121031
20100005	Detaljregulering for Nerdamsveien	20130403
20110005	KR, Fv 283, Krokstad senter-Øvre eiker, grense, merket sperrefelt/midtmarkering	20120515
20110006	Detaljplan for Storgata 2, 4, 6 m.fl Mjøndalen	20120411
20110007	MJ; Strandveien vest	20150128
20110008	SO; Detaljplan for Batteriveien, gbnr. 45/1608	20121031
20110012	SO; Tegilverksveien 3, 47/1	20121031
20110014	SO; Solbergelva Barnehage; gbnr 48/164 m.fl	20140903
20110015	Detaljregulering. SO Tunvollveien 11	20140129
20120006	Reguleringsplan for stadionkvartalet	20130619
20120003	Detaljregulering, MJ E134, Mjøndalen- Øvre Eiker grense, midtdeler	20141008
20130003	Detaljregulerings Krokstad sykehjem	20141119
20130005	Detaljregulering for Steinberg stasjonskvartal	20141217

## 10. Reguleringsplaner som oppheves

Kommuneplanens arealdel skal følge opp føringer som er vedtatt i planstrategien, planprogrammet og kommuneplanens samfunnsdel.

Dette har medført at det har vært behov for å gjennomgå samtlige gjeldende

reguleringsplaner i kommunen. Resultatet av gjennomgangen har ført til opphevelse av 30 reguleringsplaner. En oversikt over hvilke reguleringsplaner som oppheves følger nedenfor.

PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
19690002	KR 12, Krokstadelva ungdomsskole (Eknes U)	19690822
19730001	MJ 10, Åkerbråtan	19730314
19780002	MJ 13, Hatten	19780303
19780006	MJ 13.01: Hatten, tillegg til GBNR 23/250	19781108
19790004	KR 21, Krokstadbekken -Brekke	19791228
19790006	SO 18.05, Deling av eiendom Hovlandhagen, GBNr 45/1016	19791107
19800008	KR 21.01, trasè for sandstranda over GBNr 30/139	19800513
19800009	KR 21.01 A, Del av eiendommen GBNr 30/139	19800827
19820009	MJ 23.02; Mve av reg.plan for Åsen Skoleidrettsområde	19820811
19830001	MJ 11.07; Åsen del av felt H og del av gbnr. 18151/152	19830907
19830004	MJ 30, Heimen, GBNr 14/108 m.fl	19830412
19840007	KR 21.05, Schreiner Fleischers eiendom	19841114
19860005	KR 05.04, Eknes Nordre, del av GBNr 39/1 (Ole J Eknes)	19860423
19880003	SO 34, Bentsenjordet, GBNr 50/2 Buskerudveien	19880309
19880006	KR 21.06, Eiendommen GBNr 30/140	19880413
19890004	MJ 20.01, Korvaldsaga	19890920
19910001	SO 34.01, Beby.plan for Bentsenjordet	19911016
19910008	KR 12.01, tomt for boligfelleskap for psykisk utviklingshemmede	19910423
19920002	MJ 20.02, Arbeidergata 31-33 m.fl	19920401
19920008	MJ 20.08, Omregulering av gbnr. 15/219 og 15/119	19920603
19930002	MJ 20.03, Drammensveien 2 GBNr 15/104	19930203
19930007	KR 25.01.02; Flisa øst, del av gbnr. 36/2	19931201
19960007	MJ 20.06, Vikkollvn 1, GBNr 15/207	19960417
19960008	MJ 30.02: Del av HEIMEN, gr.just. GBNR 14/382 og 14/383	19960919
19970003	MJ30.03, Del av HEIMEN, gr. Just GBNR: 14/382 og 14/381	19970304
19970008	KR 21.07, Parsell av GBNr 36/1, omgjøring til boligformål	19971112

<b>PLAN-ID</b>	<b>PLANNAVN</b>	<b>IKRAFT. DATO</b>
19970010	KR 24.06 Omregulering-tilleggsareal til gbnr. 40/151, Eventyrveien 26	19971105
19970013	MJ 04.01.01; Mve av regplan for Miletjern	19970916
19980002	MJ 20.04, Industrigaten 1 og 3, GBNr 14/176,179	19980610
20020009	KR 21.4.01, Krokstad cellulose, Gbnr.: 36/125 "Kokeriet!	20040211
20040008	KR 15.01.01 - Stenseth terrasse, delfelt 6 (Mve)	20040923



# Nedre Eiker kommune

*Besøksadresse:*

Gamle Rådhusgata 2  
3050 Mjøndalen

*Postadresse:*

Postboks 399  
3051 Mjøndalen

e-post:

[post@nedre-eiker.kommune.no](mailto:post@nedre-eiker.kommune.no)

*Telefon:* 32 23 25 00

[www.nedre-eiker.kommune.no](http://www.nedre-eiker.kommune.no)





# Drammen kommune

Utskriftsdato: 23.04.2024

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

**E-post:** [kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3005	<b>Gårdsnr.</b>	237	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>	0	<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse:</b>	Lysakerveien 22B, 3055 KROKSTADELVA								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Estimert boligbygge periode er 1800-1899 . Ønskes mer info; kontakt byggesaksavdelingen.	

**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 eiendomsforespørsler.



## Drammen kommune

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	<b>237</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	Lysakerveien 22B, 3055

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Boligbebyggelse - Nåværende

Flomfare

Grønnstruktur - Nåværende

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
Ja	
3301 062519910003	KR 26, Langrand - Krokstadveien, med endr av 05.12.1996 (28.8.1991)
3301 062519960006	KR 26.01, Lifa (16.10.1996)
3301 062519960006	KR 26.01, Lifa (16.10.1996)

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519960006	KR 26.01 Lifa (16.10.1996)
062519910003	KR 26 Langrand - Krokstadveien, med endr av 05.12.96 (28.8.1991)

### BEBYGGELSESPPLAN

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

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

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

# Planstatus

5 KROKSTADELVA

Plan (vedtaksdato)	Areal
Kommuneplan (7.10.2015)	808.95m <sup>2</sup>
Kommuneplan (7.10.2015)	241.18m <sup>2</sup>
Kommuneplan (7.10.2015)	98.36m <sup>2</sup>

Reguleringsformål	Areal
Boliger	0m <sup>2</sup>
Boliger	808.95m <sup>2</sup>
Offentlig friområde	98.36m <sup>2</sup>

---

Nei

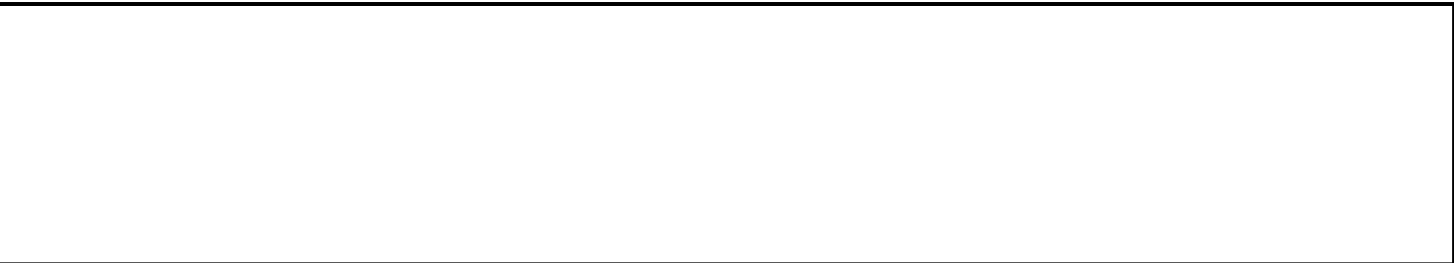
## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.





Drammen  
kommune

# Reguleringsplaner

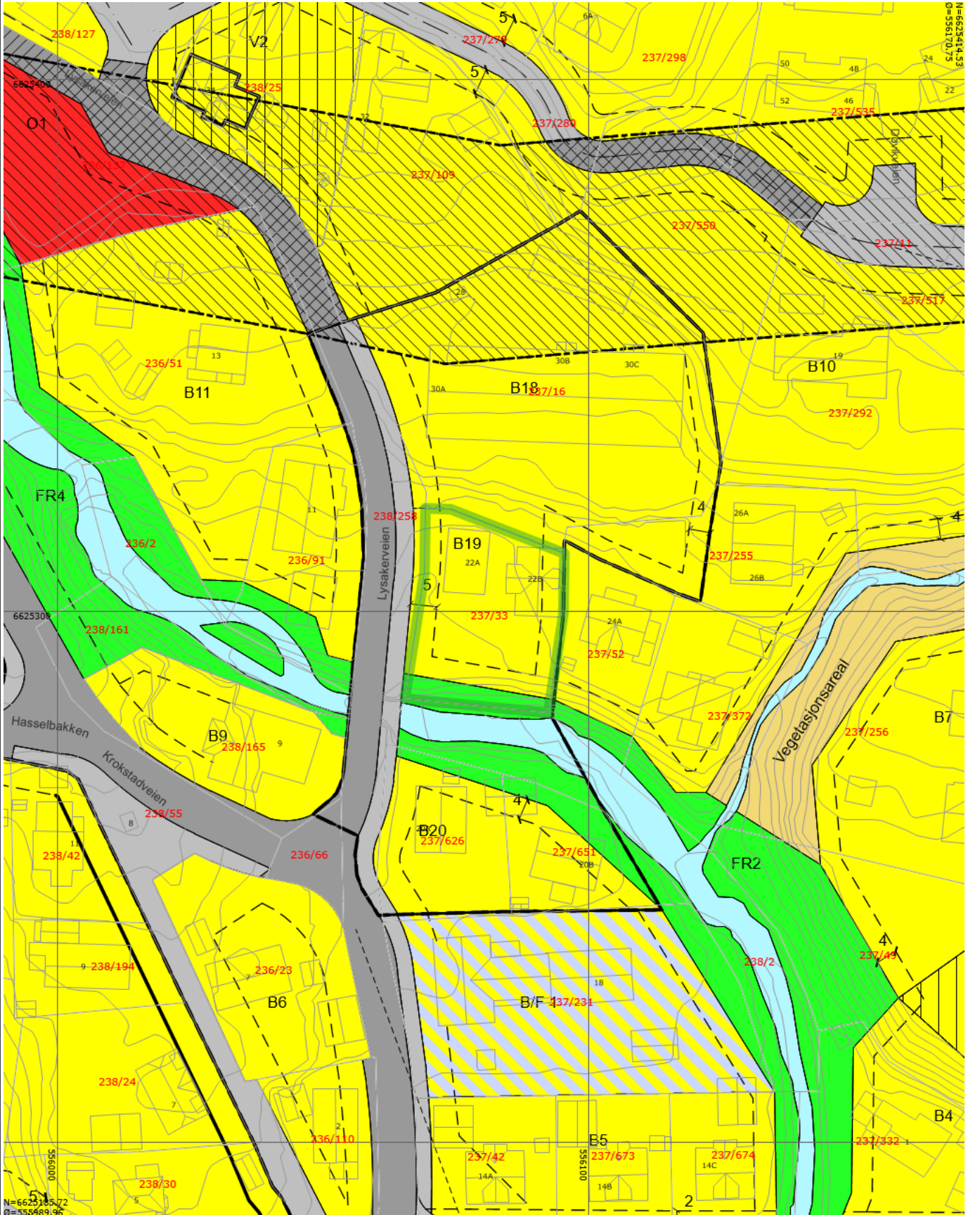
Eiendom: Gnr: 237 Bnr: 33 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Lysakerveien 22B  
3055 KROKSTADELVA
































Annen info: KR 26, Langrand - Krokstadveien, med end



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Veg	 Høydekurve
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av bygninger	 Høyspenningsanlegg
 Boligområde	 Offentlig bebyggelse	 Kjøreveg
 Gangveg	 Gatetun	 Offentlig friområde
 Friområde i sjø og vassdrag	 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel
 Bolig/Forretning		

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	237	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Lysakerveien 22B, 3055 KROKSTADELVA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
477763	1253	30.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	81

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post [tilsynet@lier.kommune.no](mailto: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

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005132/danrslpdr>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## **Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**

Forsikring omfatter skade som følger av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## **Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## **Bygningsforsikring**

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## **Pris**

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## **Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Helene Antone Norstrøm

EIENDOMSMEGLER

45 50 11 60

han@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

# Premium rådgivning

## **EIE Frogner & Aker Brygge**

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)