



PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

UTSIKTEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

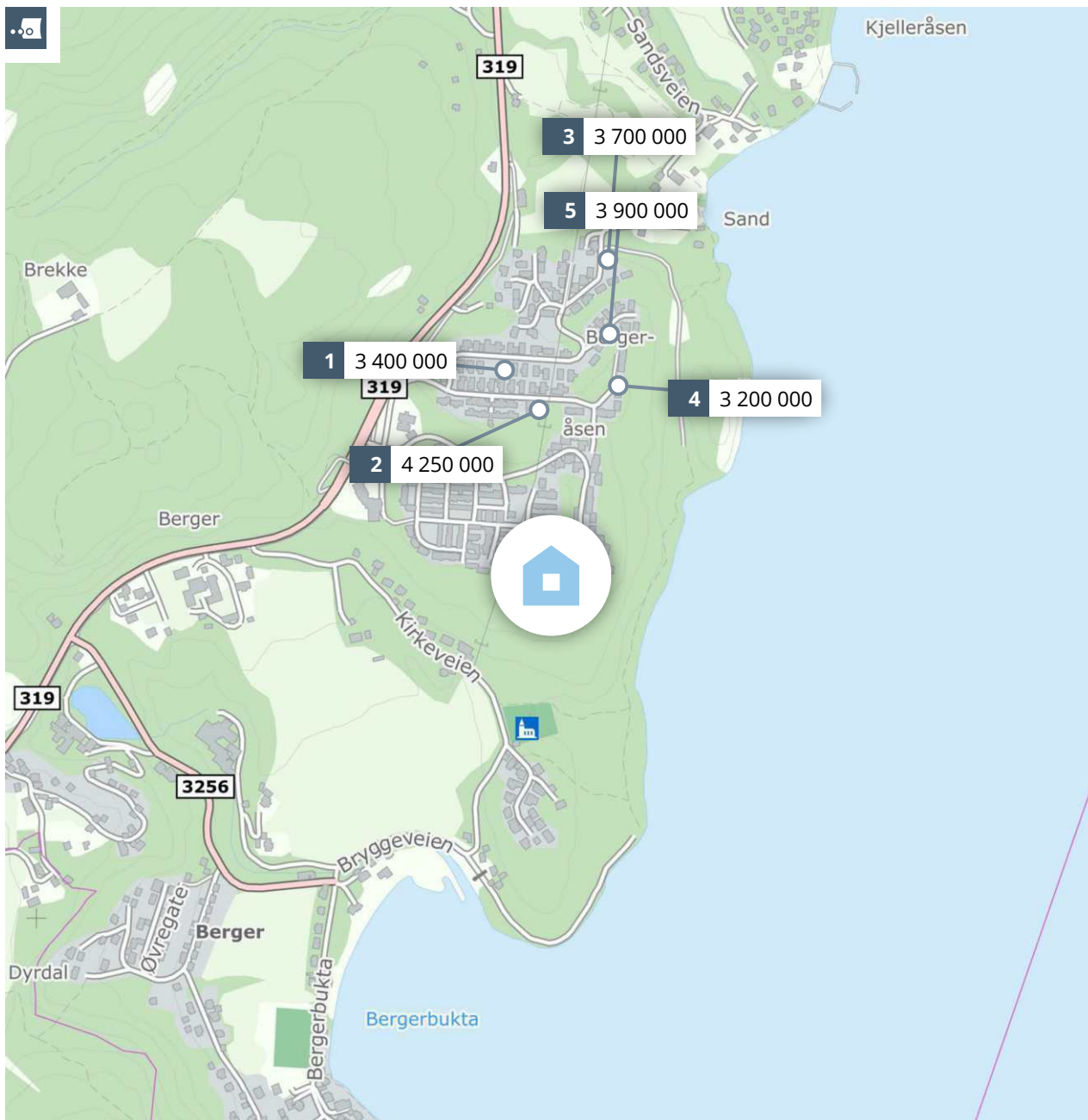
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering

UTSIKTEN 15



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 31.08.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Utsikten 15, 3075 BERGER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 301 BNR 174 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301

DRAMMEN GRUNNKRETS BERGERÅSEN

Verdivurdert til

3 490 000

- 3 490 000 27 920

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	- m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

P Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 🏠	Havnehagen 10 107 m² 1971 496 m² 3 sov				06.10.2022	3 250 000	3 400 000	0	3 400 000	31 776
2 🏠	Einerveien 24 150 m² 1971 610 m² 3 sov				14.03.2024	4 390 000	4 250 000	0	4 250 000	28 333
3 🏠	Havnehagen 34 126 m² 1971 764 m² 3 sov				28.07.2025	3 990 000	3 700 000	0	3 700 000	29 365
4 🏠	Toppen 10 92 m² 1972 587 m² 3 sov				20.04.2026	2 990 000	3 200 000	0	3 200 000	34 783
5 🏠	Ulvikveien 6 93 m² 1971 710 m² 3 sov				03.07.2026	3 990 000	3 900 000	0	3 900 000	41 935

Velkommen til Utsikten 15 – en kjedet enebolig med flott beliggenhet på Berger, høyt og fredelig til med utsikt mot Drammensfjorden. Her bor du med nærhet til sjø, badeplasser, kyststi og flotte turområder, samtidig som barnehage, buss og servicetilbud er lett tilgjengelig.

Boligen byr på en lys og innbydende stue med store vindusflater, vedovn, varmepumpe og direkte utgang til terrasse. Terrassen har motorisert markise og byr på fine utsiktsforhold. Videre finner du kjøkken med gode oppbevarings- og arbeidsflater, tre anvendelige soverom og et moderne bad som ble totalrenovert i 2017 med gulvvarme.

Utearealene består av en hyggelig naturtomt med fjell i dagen og vegetasjon. Det er parkeringsplass for én bil på egen eiendom, felles parkeringsmuligheter og garasje et lite stykke fra boligen. Nytt sikringsskap og ny kurs til varmepumpe ble etablert i 2017, og ny kurs til kjøkkenet ble lagt i 2025. En bolig som kombinerer utsikt, natur og gode uteplasser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

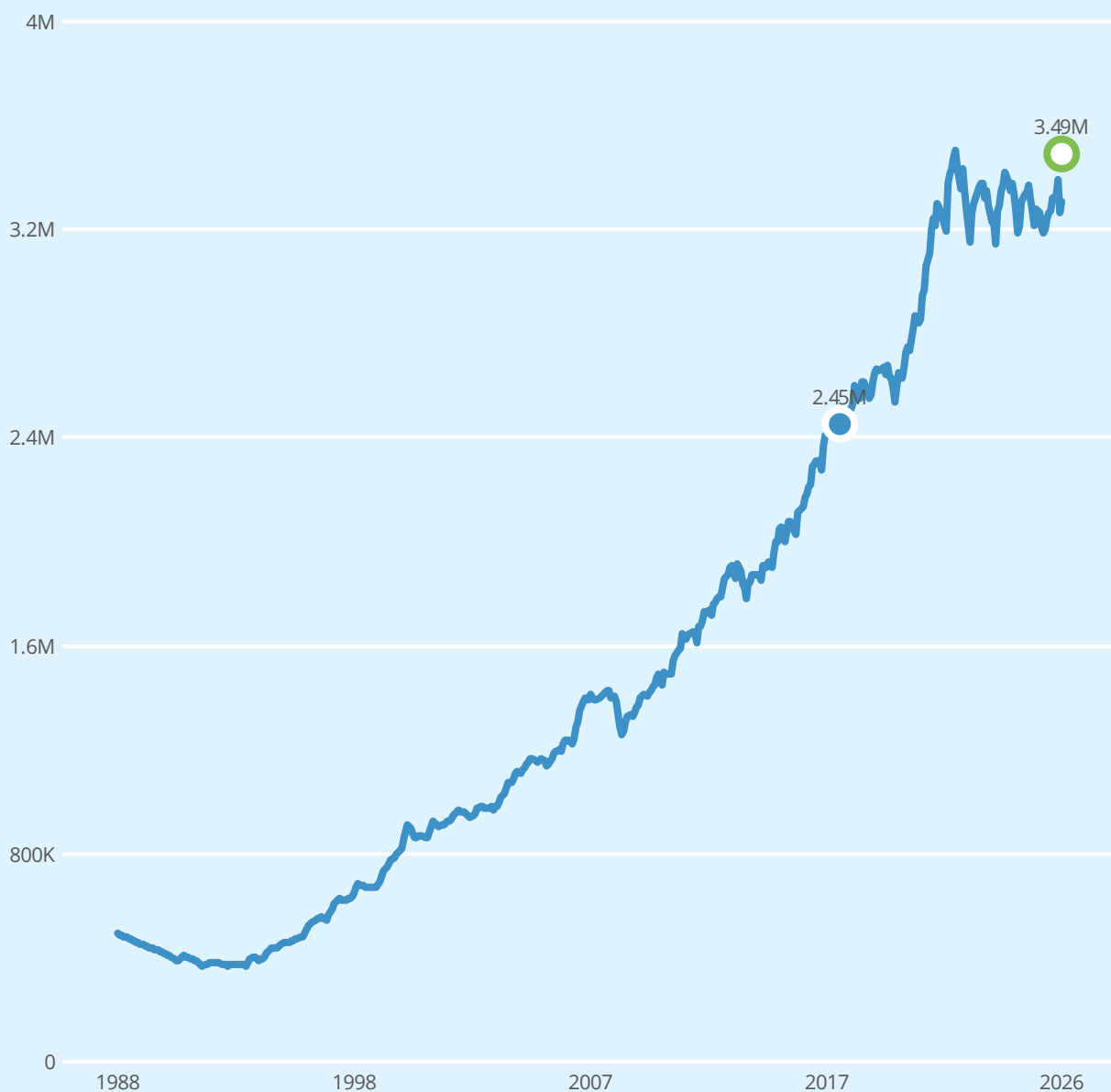


PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
22.08.2017	28.09.2017	14.11.2017	2 390 000	2 450 000	0	2 450 000	1
11.07.1989		11.07.1989	-	750 000	-	750 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

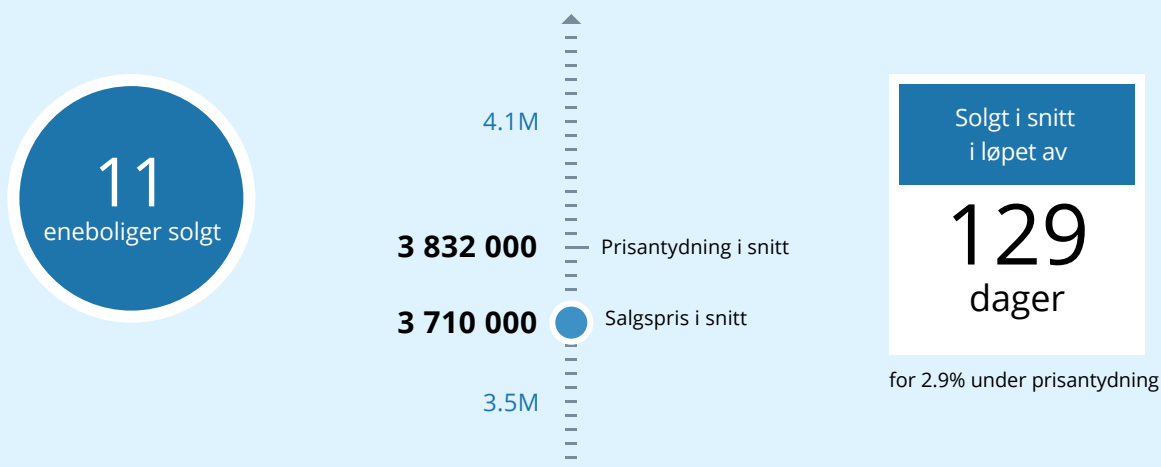
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



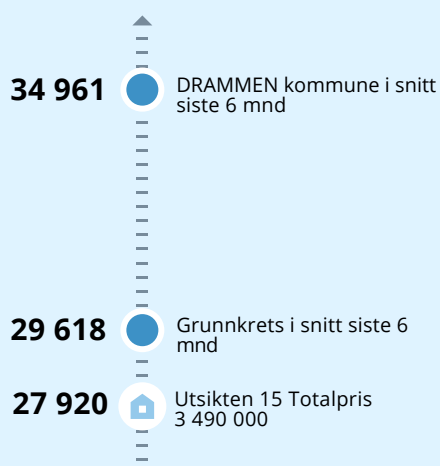
Eneboliger til salgs i 3075 BERGER nå



Eneboliger solgt i 3075 BERGER siste 6 mnd



Analyse m²-priser



Utsikten 15, 3075 BERGER

Gnr: 301

Bnr: 174

Snr: 0

☒ Tilstandsrapport



Boligtype: Annet

Kommentar: Enebolig i kjede



Byggeår: 1971



BRA: 125 m²



BRA-i: 125 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0

TG-0

10

TG-1

2

TG-IU

12

TG2

0

TG3

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

TG-IU

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

	Befaringsdato		Rapportdato
	05.08.2026		10.08.2026

Hjemmelshavere

	Navn		Tilstede ved inspeksjon		Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
	Ingunn Flaaterud Bjerknes		Ja		Ja



Navn	Telefon
Thomas Olsen	+4797083225
Firma	Epost
BmTakst AS	bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:

Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2. Dokumentasjon og informasjon:

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

3. Vurderingsgrunnlag og metode:

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

4. Forbehold og begrensninger

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

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	125	125	0	0	23
Totalt m2	125	125	0	0	23

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	125		125
Totalt m ²	125	0	125

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Stue
- Kjøkken
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bod/Teknisk rom
- Wc
- Bad

Kommentar til arealberegning

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

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Ringmur oppført i leca.
- - Etasjeskille av tre.

- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er flatt teknet med sveisepapp.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Type byggegrunn

Byggegrunn av fjell

Grunnforhold av fjell.
Ringmur oppført i leca.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Det registres mindre riss/setnings sprekk i grunnmur.

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?

Nei

Oppsummering av fundament

TG-2

Grunnforhold av fjell.

Grunnmur oppført i leca.

Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres mindre synlige riss.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.

Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.

Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

6.2 Kryp kjeller



Beskrivelse

Det er kryp kjeller under bygget.

Er det synlig delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong?

Nei

Er det synlig råte, muggvekst, oppsprekking, svelling eller fuktkrevende insekter?

Nei

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann mot grunn?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader i treverk?

Nei

Er det utført kontroll med kniv/skrutrekker eller lignende for avdekking av råte?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 18,2vektprosent.

Resultat av luftfuktighet i rommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 62RF

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjeller er inspisert ved befarings.

Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene var på grenseland av aksepterte nivåer.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dampspærre mot grunn samt påvist fuktmålinger.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Krypkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.

Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.

6.3 Drenering

Oppsummering av drenering

TG-2

Bygget er oppført med ringmur på fjell.

Drenering ikke relevant.

Det registreres terrengfall begge veier mot en ringmur.

Terrengtet rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i terrengfall.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Terrengtet rundt bygningen har utilstrekkelig fall bort fra grunnmur, noe som gir større fuktbelastning mot bygning.

Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og belastning på drenering.

Anbefalte tiltak: Justering av terreng med fall bort fra bygning og forbedret overflatevannshåndtering.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Det er oppført en terrasse på 23m².

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

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?

Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong/terrasse

TG-2

Det er etablert en terrasse på 23m².

Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.

Bjelkelag av impregneret trevirke og teknet med 28×120 Terrassebord.

Det registreres normal slitasje på terrasse.

TG2 settes med bakgrunn i alder og normal slitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.

Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.

Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer generelt med 2-lags glass fra 1987.

Vindu på kjøkken fra 2011.

Soverom med datostempling 2019.

Balkong/skyvedør fra 2021

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør

TG-2

Vinduer med 2-lags glass.

Vinduer generelt med 2-lags glass fra 1987.

Vindu på kjøkken fra 2011.

Soverom med datostempling 2019.

Balkong/skyvedør fra 2021

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på vinduer fra 1987 tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.

Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?

Nei

Er det etablert musesperre på boligen?

Nei

Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.

Kledning er fra opprinnelig byggeår.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.

- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

6.7 Takkonstruksjon

Type

Flatt tak

Inspisert fra

Via stige

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon? **Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet? **Nei**

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp? **Nei**

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk? **Nei**

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? **Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Taket er flatt tekket med sveisepapp.

Taktekking opplyses være skiftet i 2017.

Beslag skiftet i 2018.

Det regnet på befaringsdagen og det ble registrert avrenning mot sluk.

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

12 mm høydeforskjell i stue.

8 mm høydeforskjell på soverom 1

6 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.9 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype

Stål, Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type peis	Peis
Ildsted plassert i stue. Stålpipesmontert i 2022.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra	Fra bakken
Er det sprekker i innvendig brannplate?	Nei
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	Nei
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted	TG-1
Boligen er oppført med pipe. Ildsted er plassert i stue. Pipe er oppført i teglstein med innvendig stålpipesmontert. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur/ildsted, Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.	

6.10 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renoveret?

Kjøkkenet er renoveret i 2025.

Er det påvist fukt /skader rundt
vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal
slitasje?

Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2025 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp, kjøl/fryseskap og micro.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

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

Type avtrekk

Mekanisk avtrekk

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Tilstandsgrad avtrekk

TG-1

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

6.11 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet er oppført med laminat på gulv og malte overflater på vegg.

Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask med overskap.

Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende tilluft kombinert med kun naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning.

Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning

Anbefalte tiltak: Montering av flat terskel for tilluft samt montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilerings.

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Avløp av plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsnett er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløp

TG-2

Avløpsrør er oppført i plast.

Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår, noe fornyelse i forbindelse med kjøkken og bad.

Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.

Kloakk er luftet over tak.

Stakeluke er påvist i krypkjeller.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

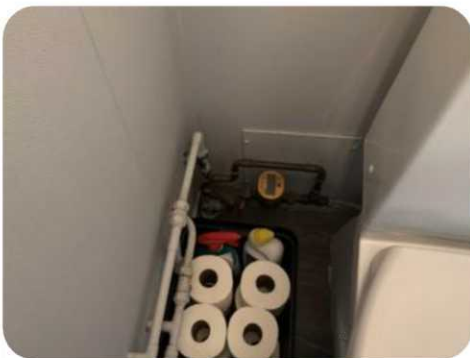
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.

Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

6.13 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Vannrør er oppført med rør i rør og kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er lagt nytt opplegg i forbindelse med bad og kjøkken. Kobber fra byggeår på wc samt deler av skjult anlegg.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? **Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? **Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? **Nei**

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system. Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.

Vannrør av kobber har en middels/høy alder med større risiko. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Stoppekran ble registrert på wc-rom, fungerer som tiltenkt.

Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber-rør og hovedledning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser

Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny kurs til kjøkken utført av Montera (ikke dokumentasjon).
Det er utført noe arbeider av Andreassen Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det registrert synlige avvik på anlegget?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har varierende alder.

Sikringsskap er plassert i entre.

Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.

Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.

Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

6.15 Varmesentral



Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget ert montert i 2017.

Når var siste service på anlegget?

Service ble utført i 2023 av Klimateknikk AS.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.

Anlegget er fra 2017.

Det ble utført service på anlegget i 2023 av Klimateknikk AS.

Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av bereder

TG-1

Det er oppført en 198L Høiax v.v bereder.

Bereder er 9år gammel.

Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.

Bereder er direkteilkoblet,

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon,.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det tilstrekkelig ventilering?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.18 Støy

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

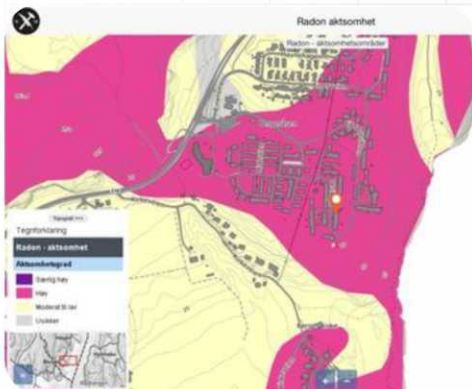
Nei

Oppsummering av støy

Ikke satt

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

6.19 Radon



Har bygget radonsperre?

Nei

Ligger bygget i et område med høy radonaktssomhet?

Ja

Er det foretatt radonmåling?

Nei

Radonaktssomhet

Boligen har ikke radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.

Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.

Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

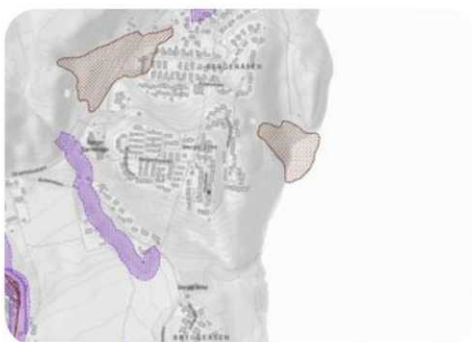
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.

Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.20 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?

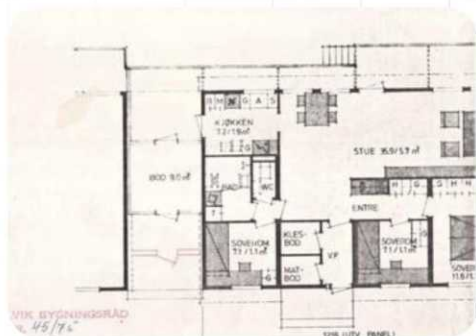
Nei

Oppsummering av skred/flomfare

Ikke satt

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.21 Lovlighet



Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?

Nei

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.

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

Nei

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert. Nabo ligger nærmere enn dagens avstandskrav og det er ukjent hvordan dette er løst.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10 år?

Nei

Er det skader på røykvarsler?

Nei

6.22 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er renovert i 2017.

Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.23 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

**Ikke
kontrollerbart**

Vil lekkasjevann ledes til sluk?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres 10mm fall fra terskel til badekar.
Øvrige fallforhold er ikke mulig å kontrollere.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk. Fallforhold er tilfredsstillende ihht preakseptertløsning, så lenge badekar er etablert,

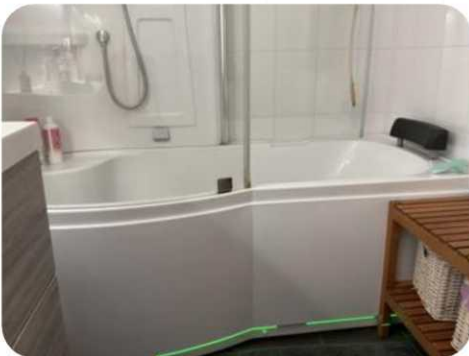
Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 16år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.24 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?

Nei

Type sluk

Plastsluk

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?

Nei

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?

Nei

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?

Nei

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-IU

Sluk er ikke mulig å kontrollere. (Plassert under badekar)

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 16år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TGIU settes da det ikke er mulig å kontrollere sluk-løsning uten destruktivt inngrep.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Nei

TG-2

Badet er renovert av Svelvik VVS AS.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt ved befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og detaljløsninger ikke kan verifiseres. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder på våtrommet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Sluk lot seg ikke inspisere på befaringstidspunktet grunnet manglende eller begrenset fysisk tilgjengelighet som følge av fastmontert innredning, dusjkabinett eller annen tildekking. Slukets utførelse, tilstand og eventuell tilslutning mellom membran og sluk kunne derfor ikke kontrolleres.

Konsekvens: Kan ikke foretas en tilfredsstillende vurdering av slukets tilstand, membrantilslutning eller eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon eller andre skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilgang til sluket (demontering av deksel) slik at dette kan inspiseres og vedlikeholdes.

6.25 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Badekar m/dusj.
- Baderomsinnredning med speil.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det montert innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.26 Ventilasjon

Ventilering av rommet

Naturlig ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Ja

Har rommet tilluft?

Ja

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.

Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklime. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

6.27 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.28 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Tregulv i stue. Øvrige rom laminat.

Vegg: Våtromsplater på bad. Malte overflater øvrige rom.

Tak: Malt trepanel på bad. Øvrige rom takess.

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befarings.

Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringsstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.29 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue
- Varmepumpe plassert i stue
- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Kryp kjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av fjell.

Grunnmur oppført i leca.

Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres mindre synlige riss.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.

Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.

Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

TG-2

Kryp kjeller

Oppsummering

Kryp kjeller er inspisert ved befarings.

Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene var er på grenseland av aksepterte nivåer.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i kryptkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i kryptkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dampspærre mot grunn samt påvist fuktmålinger.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i kryptkjelleren. Kryptkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.

Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i kryptkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Bygget er oppført med ringmur på fjell.

Drenering ikke relevant.

Det registreres terrengfall begge veier mot en ringmur.

Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i terrengfall.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Terrenget rundt bygningen har utilstrekkelig fall bort fra grunnmur, noe som gir større fuktbelastning mot bygning.

Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og belastning på drenering.

Anbefalte tiltak: Justering av terreng med fall bort fra bygning og forbedret overflatevannshåndtering.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på 23m².

Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.

Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.

Det registreres normal slitasje på terrasse.

TG2 settes med bakgrunn i alder og normal slitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.

Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.

Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass.

Vinduer generelt med 2-lags glass fra 1987.

Vindu på kjøkken fra 2011.

Soverom med datostempling 2019.

Balkong/skyvedør fra 2021

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på vinduer fra 1987 tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.

Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning. Kledning er fra opprinnelig byggeår.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.

- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med laminat på gulv og malte overflater på vegg.

Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask med overskap.

Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende tilluft kombinert med kun naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning.

Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning

Anbefalte tiltak: Montering av flat terskel for tilluft samt montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilering.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.

Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår, noe fornyelse i forbindelse med kjøkken og bad.

Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.

Kloakk er luftet over tak.

Stakeluke er påvist i krypkjeller.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.

Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system.

Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.

Vannrør av kobber har en middels/høy alder med større risiko.

Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Stoppekran ble registrert på wc-rom, fungerer som tiltenkt.

Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber-rør og hovedledning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser

Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er ikke mulig å kontrollere. (Plassert under badekar)

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 16år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TGIU settes da det ikke er mulig å kontrollere sluk-løsning uten destruktivt inngrep.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Sluk lot seg ikke inspisere på befaringstidspunktet grunnet manglende eller begrenset fysisk tilgjengelighet som følge av fastmontert innredning, dusjkabinett eller annen tildekking. Slukets utførelse, tilstand og eventuell tilslutning mellom membran og sluk kunne derfor ikke kontrolleres.

Konsekvens: Kan ikke foretas en tilfredsstillende vurdering av slukets tilstand, membrantilslutning eller eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon eller andre skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilgang til sluket (demontering av deksel) slik at dette kan inspiseres og vedlikeholdes.

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Badet er renoverert av Svelvik VVS AS.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt ved befaringstidspunktet.
Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og detaljløsninger ikke kan verifiseres. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder på våtrommet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklime. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260234
Adresse	Utsikten 15		
Postnr.	3075	Sted	BERGER
Selgers navn	Ingunn Flaaterud Bjerknes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

4113877

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

I F

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovering fra grunnen i 2017. Alt nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Svelvik vvs

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulv: membran, fliser. Vegger: baderomsplater

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt av el, varme i gulv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Svelvik elektriske Andreassen elektriske

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

I F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ved bytte av kjøkken ble noen rør skiftet ut for å få plass til en skuff. Varmtvannstank er flyttet fra kjøkken til vaskerom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Varmtvannstank: Svelvik vvsKjøkken: Montera/ikea

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet dekke og beslag på tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kenneth Dalenkenneth.dalen0@gmail.com

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

I F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny terassedør

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt rekkverk og trapp terrasse, nye soveromsvinduer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er en jordkjeller som ikke er tørr

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
I F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap i 2017Ny kurs til varmepumpe 2017Ny kurs til kjøkken i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Svelvik elektriskeMontera/ikea

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Usikker på når, men av lokalt el-tilsyn. Et par år siden tenker jeg.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

En kontakt måtte byttes. Det er gjort.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

I F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det var mus for noen år siden.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

Initialer selger:
I F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
I F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

03.08.2026

Signert av

Ingunn Flaaterud Bjerknes

Initialer selger:

I F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utsikten 15

Nabolaget Berger - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

SKOLER

Tømmerås skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	9 min  7.7 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 15 klasser	8 min  7.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	36 min  29.9 km
Heltberg vgs. Drammen	38 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Berger skole Linje 93, 98	5 min  0.5 km
 Sande stasjon Linje RE11	20 min  14.8 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 37 min 

BARNEHAGER

Berger barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min  0.4 km
--------------------------------------	---

DAGLIGVARE

Coop Extra Svelvik	7 min 
Kiwi Svelvik Senter	11 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

📍 Svelvik Senter	11 min 🚗
🏪 Boots apotek Svelvik	10 min 🚗
🍷 Svelvik Vinmonopol	11 min 🚗

SPORT

⚽ Berger Skole	5 min 🚶
⚽ Bergerbanen	5 min 🚗
🏊 Fitnessplanet Svelvik	7 min 🚗
🏊 Studio 90	10 min 🚗

«Det er helt topp å bo på Berger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk

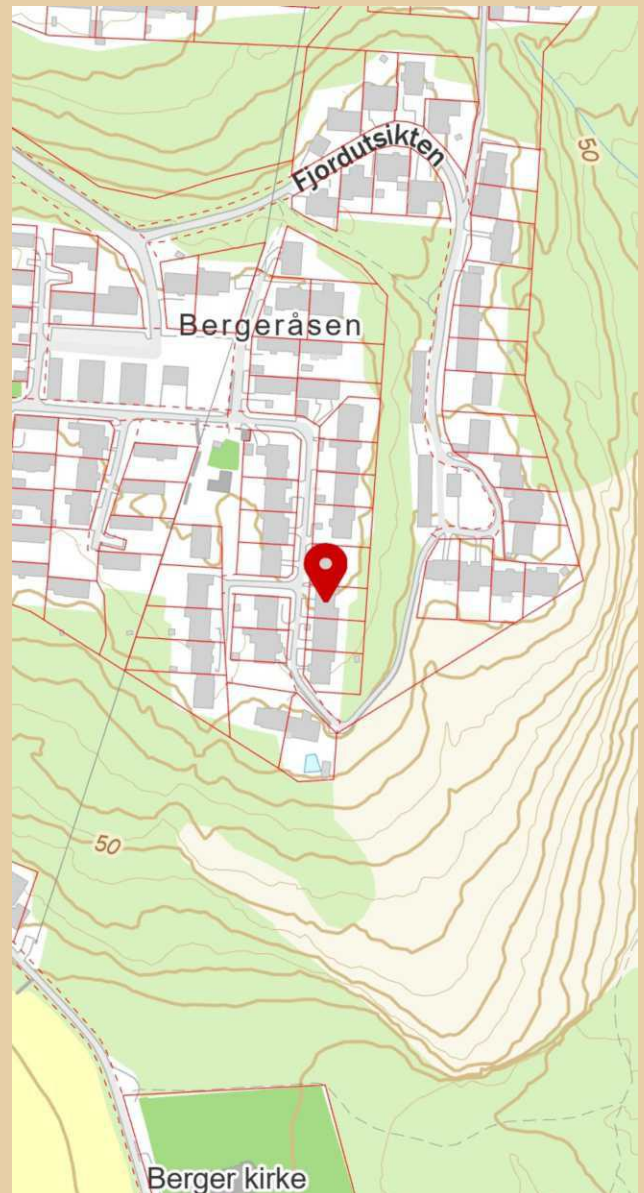
Lite trafikk 90/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 19.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	301	Bruksnr.	174	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Utsikten 15, 3075 BERGER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
06029377	163	20.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	78

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 19.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	301	Bruksnr.	174	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Utsikten 15, 3075 BERGER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 979,06 kr
Vann	3 595,74 kr
Sum	9 574,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann	15%	16 m3	35.02	1/1	0 %	560,31 kr	560,31 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	364,73 kr
Målt avløp	15%	16 m3	58.45	1/1	0 %	935,15 kr	935,15 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	591,49 kr
					Sum	4 364,13 kr	2 451,68 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 301	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Utsikten 15				
Referanse: 83260234				
Avtalenummer: 1113624				
Dato: 19.08.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 5,201				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: standard				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.19.08.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

**Resultat etter
brannforebyggende 11.04.2023
tiltak**

Til BJERKNES INGUNN
FLAATERUD

Gjelder Utsikten 15-
H0101

Ref.
saksnr:
2022/464

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

Følgende ble registrert

Tiltak: Feiing
Status: Utført
Årsak ikke utført:



Drammensregionens brannvesen IKS



PEDERSEN INGUNN BJERKNES
UTSIKTEN 15
3075 BERGER

TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2022/464 Utsikten 15-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 18.01.2022 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Ronny Thorodd Presberg

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1. Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved elementskorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
- Dato: 18.01.2022
- Frist: 17.02.2022
- Gjelder: Røykløp
- Saksbehandler: Ronny Thorodd Presberg
- Beskrivelse: Avvik: Det ble avdekket at ildstedet er feilmontert, ikke brukt godkjent overgang fra ildstedet til røykrøret. (utett overgang samt røykrør er for kort) Jf. Forebyggendeforskriften § 6 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at ildstedet / røykrør monteres på godkjent måte.

TILBAKEMELDING

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

	Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen Langes gate 11 3044 Drammen			
	Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen			
	Telefon: 32 04 44 40			
	Telefax: 32 04 44 99			
	E-post: boligseksjonen@drbv.no			
	Hjemmeside: www.drbv.no			

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	301	174	0	0

Adresse:	Utsikten 15, 3075 Berger
----------	--------------------------

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	18.01.2022	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	11.04.2023	
Merknader til feiingen:	Nei	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Blir utfaktureret 2026.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato:

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Korrespondanse oversikt avvik: Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved elementskorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Jarle Bråthen

Publisert: 28.08.2025

Tilbakemelding er sendt.

Fra brannvesenet: Ronny Thorodd Presberg

Publisert: 21.02.2022



Drammensregionens brannvesen IKS



PEDERSEN INGUNN BJERKNES

UTSIKTEN 15

3075 BERGER

TILFREDSTILLENDE TILBAKEMELDING PÅ TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2022/464

Feierseksjon har den 21.02.2022 mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen. Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Fra innbygger: PEDERSEN INGUNN BJERKNES
Publisert: 06.02.2022
Dette avviket er nå utbedret. Mvh Ingunn B Pedersen

Fra brannvesenet: Ronny Thorodd Presberg
Publisert: 18.01.2022
Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.



Drammen kommune

Utskriftsdato: 20.08.2026

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	301	Bruksnr.	174	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Utsikten 15, 3075 BERGER								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke ferdigattest i våre arkiver.	

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.



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/>

SVELVIK KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Moelven Brug.....
Konventveien 100.,
Oslo 2.....

133 1/169
134 1/170
135 1/171
136 1/172
137 1/173
138 1/174
145b 1/182
148 1/187

Etter besiktigelse foretatt den 31/8-72 gis herved midlertidig
brukstillatelse av Hus nr. 133, 134, 135, 136, 137, på eiendommen
138, 145b og 148

Merknader:

Følgende arbeider gjenstår:

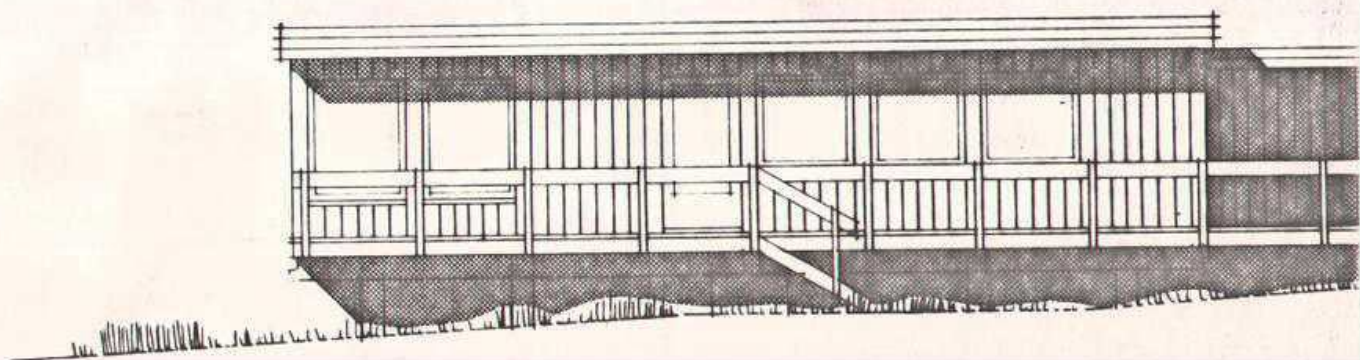
1. Isolasjon av vann og avløpsrør under huset.
2. Utbedring av midlertidig oppføring av søyler med trefiberplater.
3. Trapp og rekkverk til bod.
4. Trapp fra veranda.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1. nov. 1972

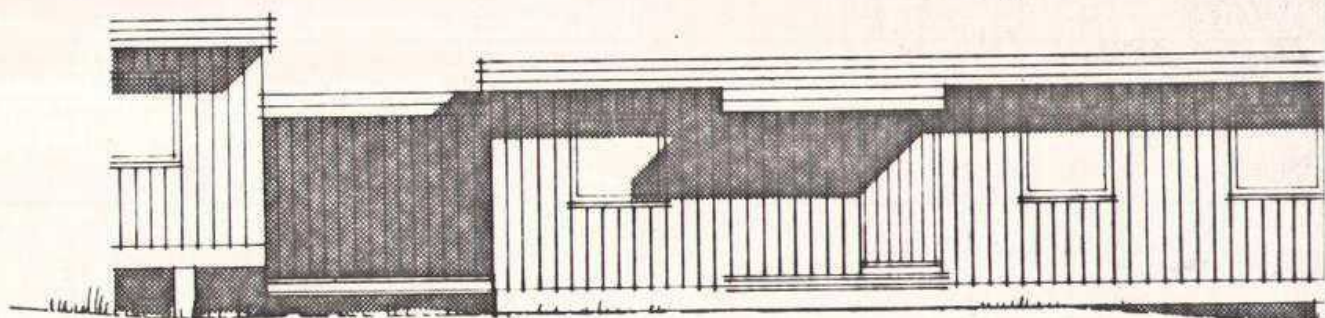
Besiktiget:

Å. Arnesen

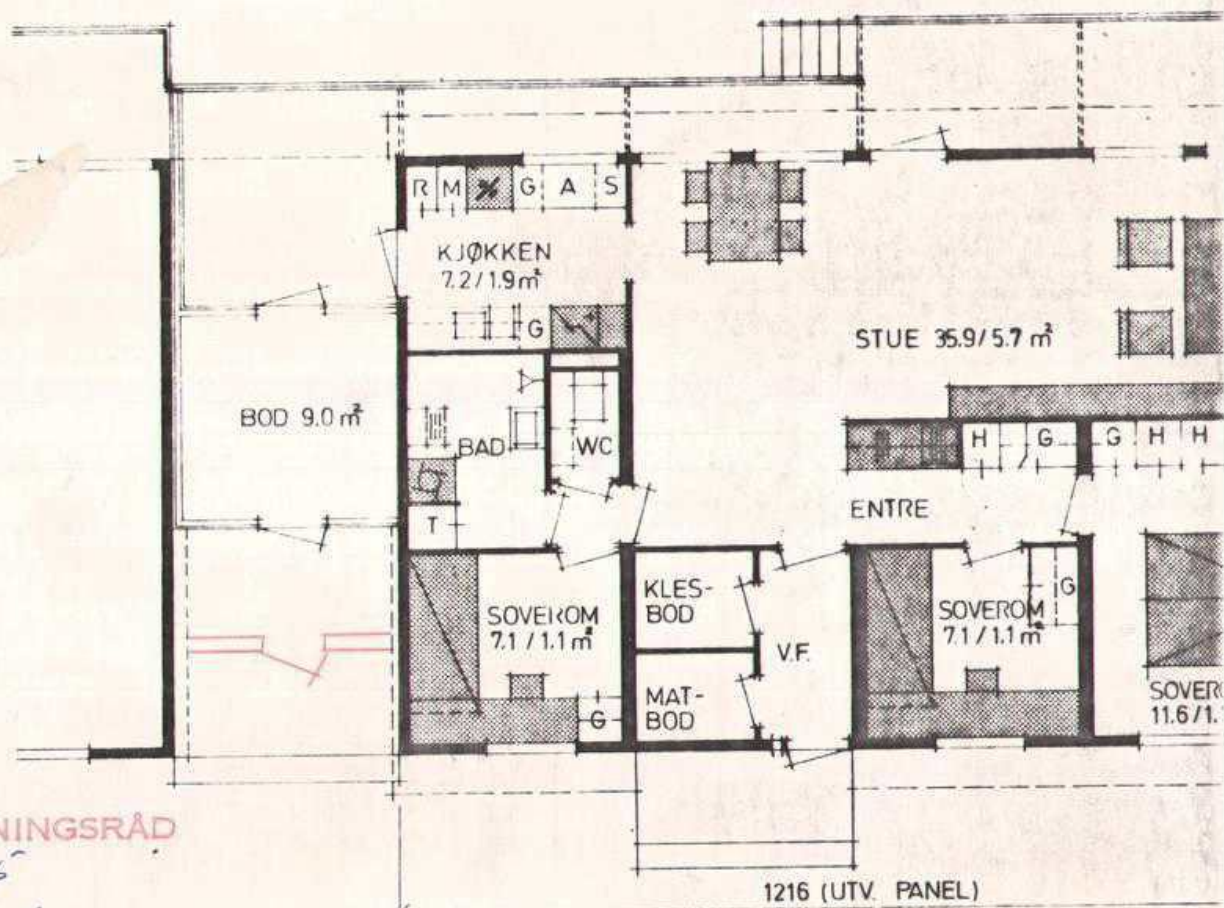
Svelvik den 5/9-72



KJØKKENSIDE



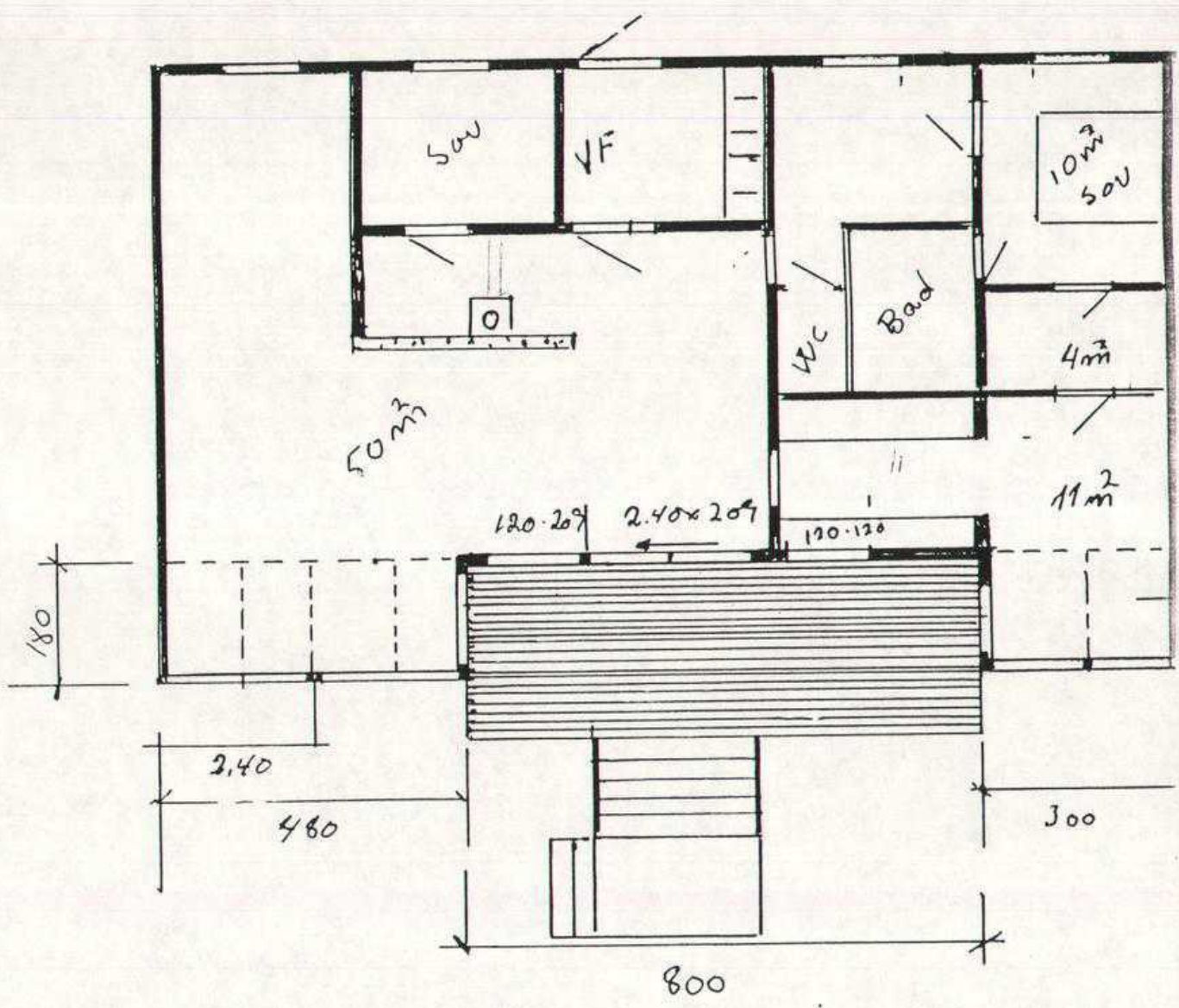
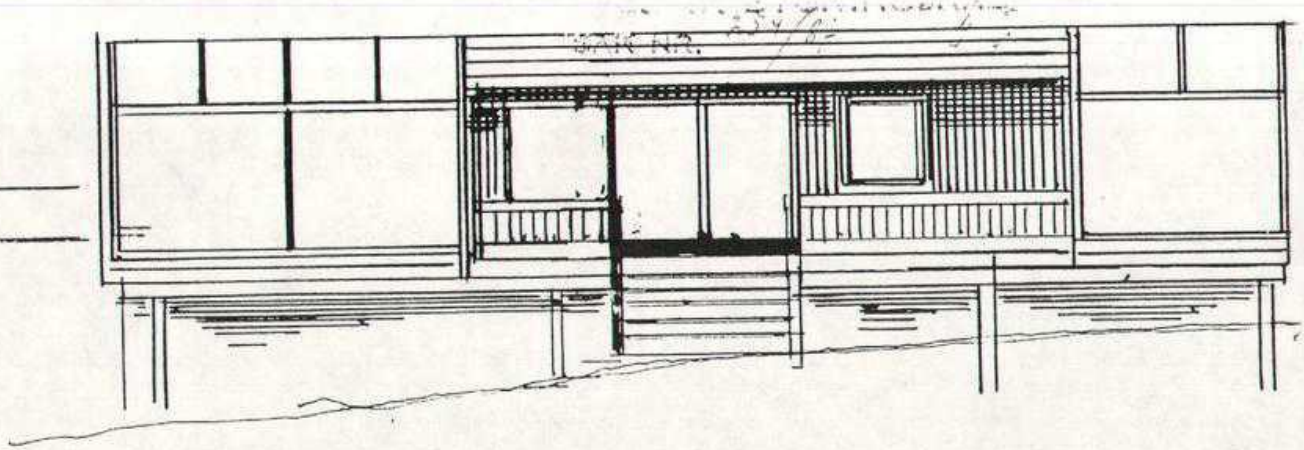
INNGANGSSIDE



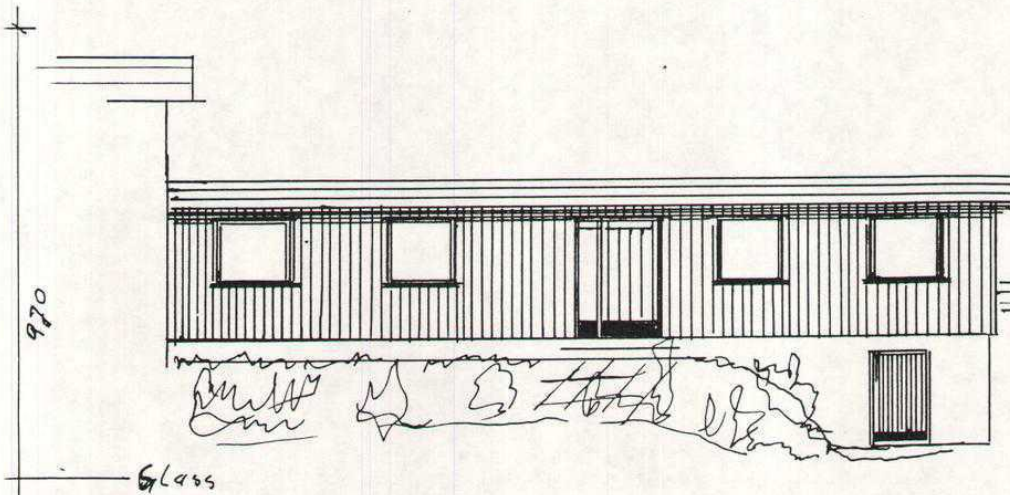
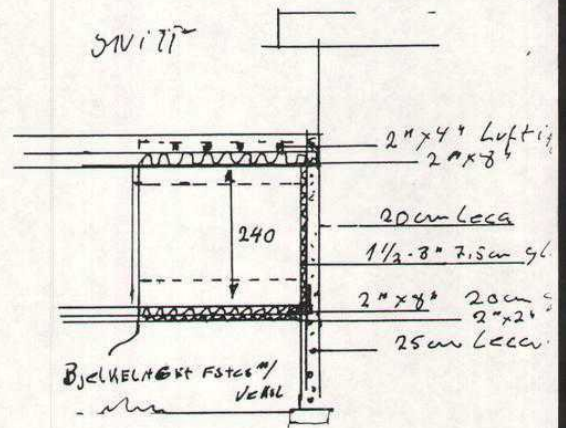
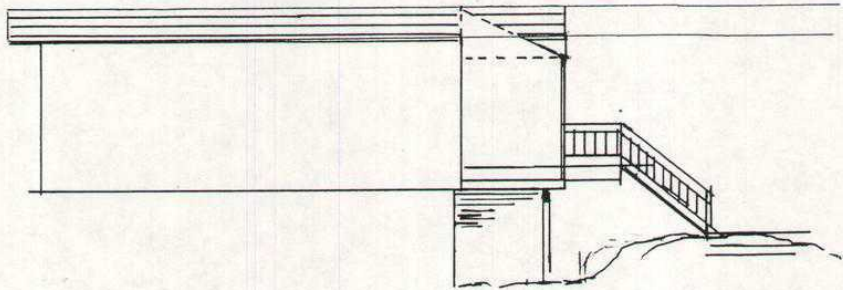
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 45/75

G. Olafsen

PLAN



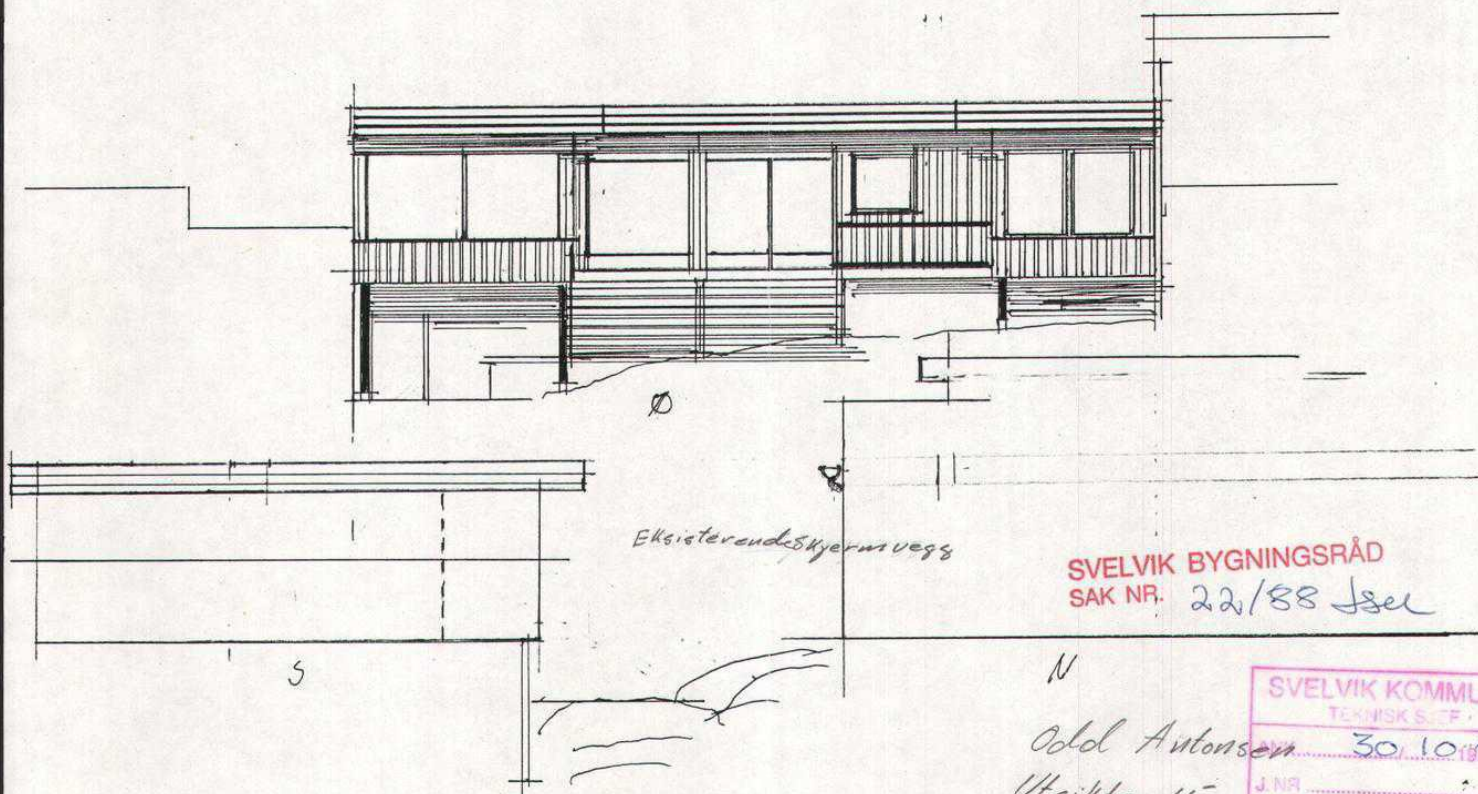
SVELVIK KOMMUNE		
ANK.	6.8.	1987
J.NR.		
ARKIV	511	



SVELVIR KOMMUNE	
TEKNIK SUFF	
ANK.	6. 8. 1987
J.NR.	
ARKIV.	511

BYGNINGSRÅD
2000 NR. 754/82

Revidert fasade tegning mot Øst



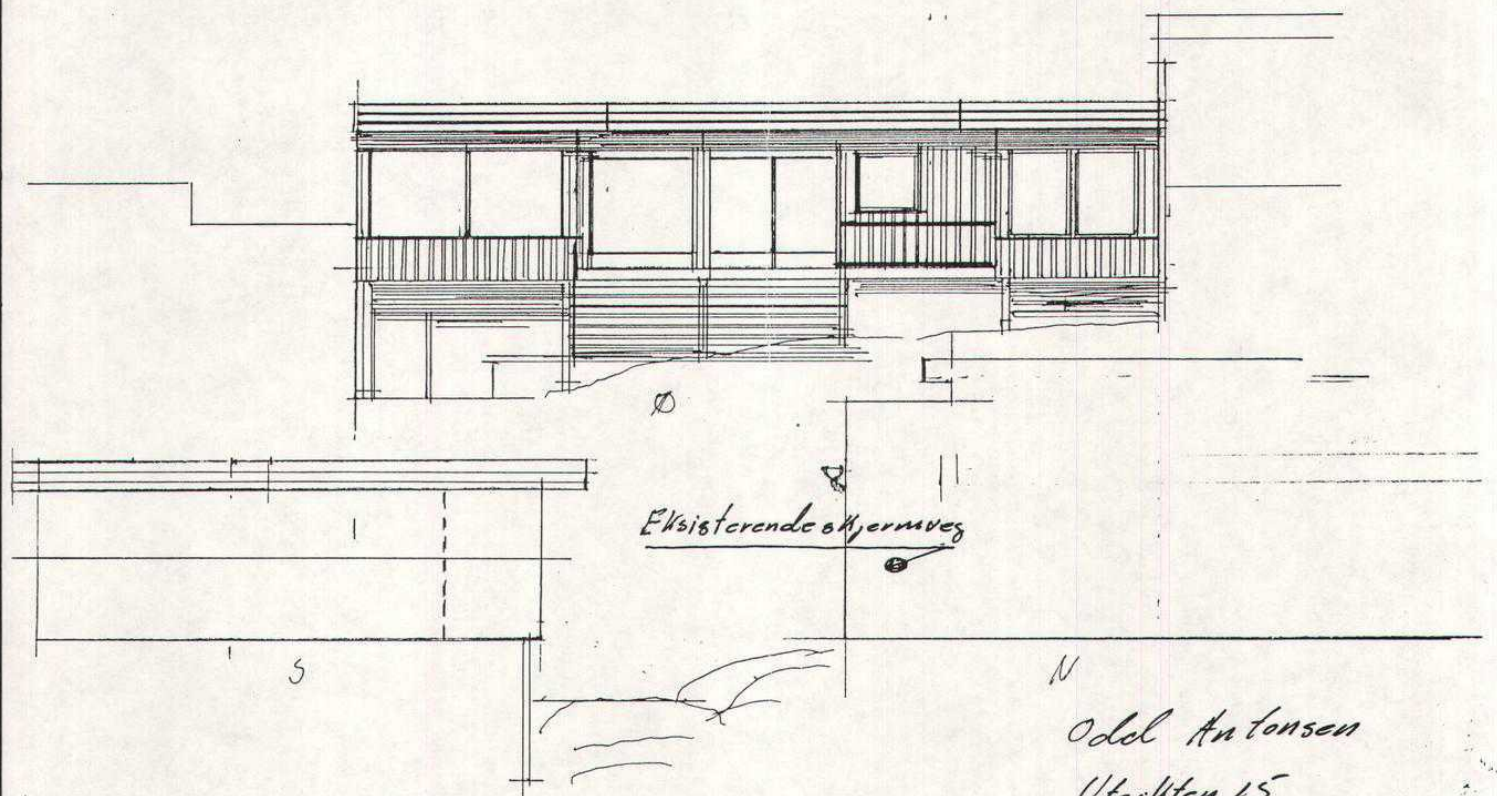
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 22/88 Jseu

N
Odd Antonson
Utsikten 15
3075 Berger

SVELVIK KOMMUNE	
TEKNISK S. T. F.	
AVG.	30.10.87
J. NR.	
ARKIV	511

(W)

Reviderte fasade mot Øst.

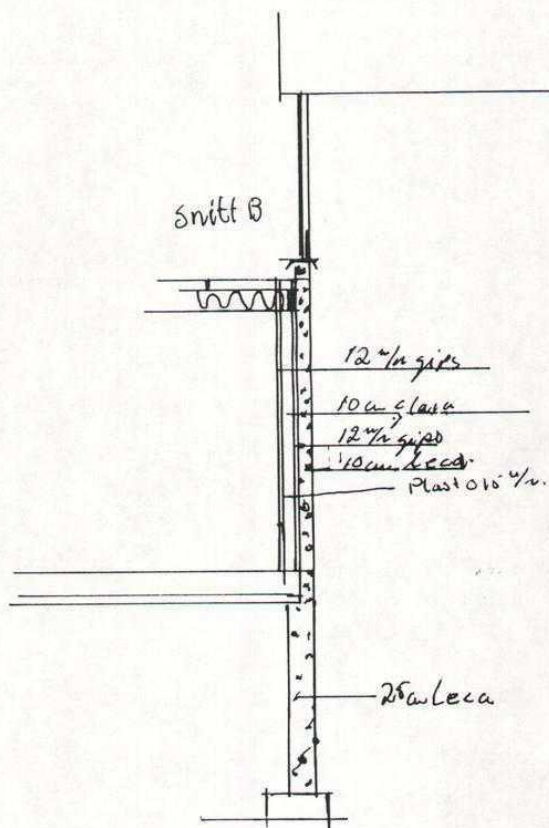
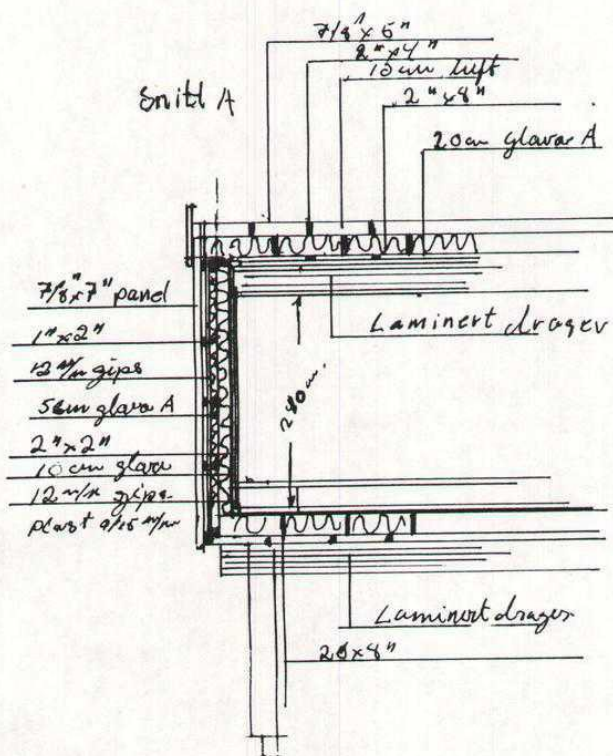
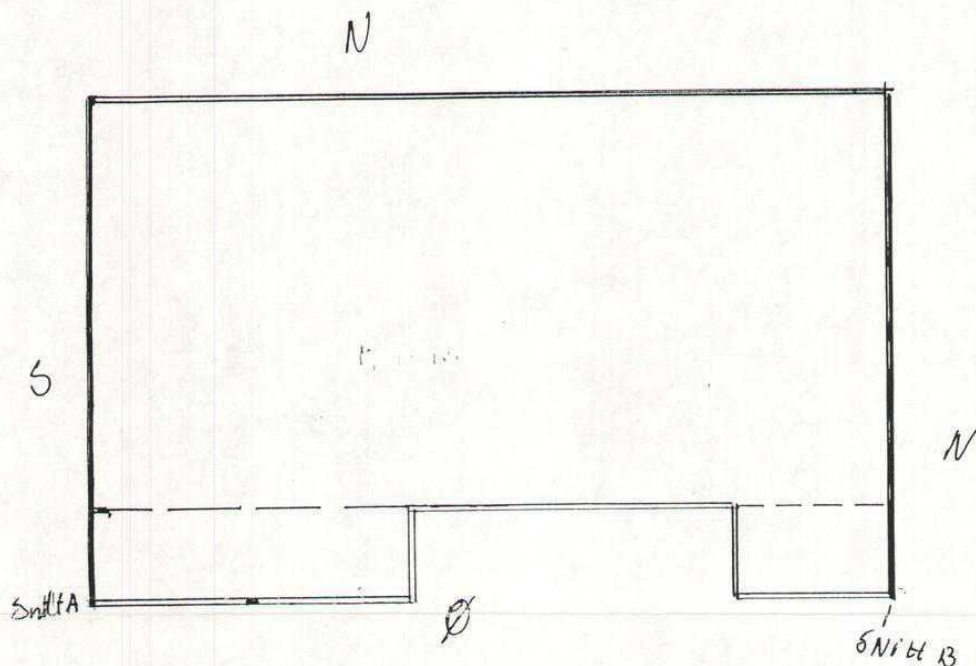


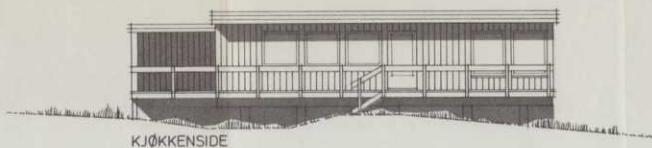
Sett 2/11-84. Skinn. Fås. Ikke godkjent. Ref. brev av 26/1-88.

Odol Antonsen
Utsikten 15
3075 Berger

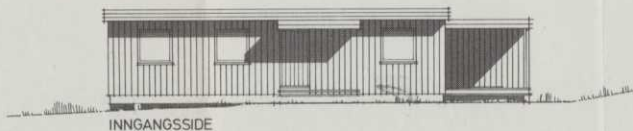
Odd Antonsen
Utsikter 15

Age Holst

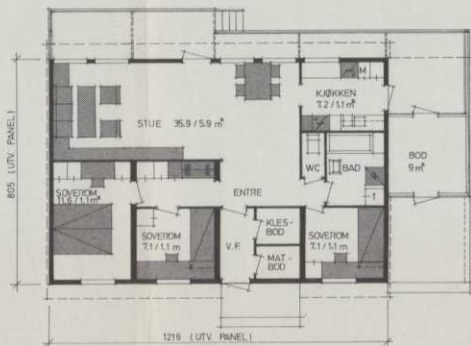




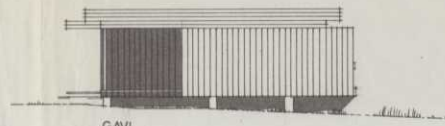
KJØKKENSIDE



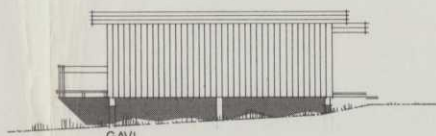
INNGANGSSIDE



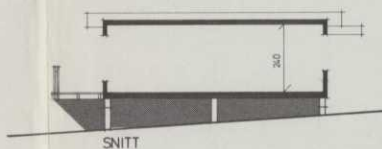
PLAN



GAVL



GAVL



SNITT

Svelvik Bygningsskild
Saks 57/71
G. Olafsen

DETTET D. 1. 1971
TEGNET 27. 11. 1970

HUS NR.



MOELVEN - CONSULT A/S	
KONVENTVN. 100. OSLO 2. TLF.: 55 64 74	
ARKITEKT	ABRAHAMSEN, GRINDE, PHILIPP TLF. 56 22 53 - 56 34 55
BYGN. TEKN. KONSULENT	
V.V.S. KONSULENT	
BERGERÅSEN2, SVELVIK KOMMUNE	
MOELVEN BRUG - SENIOR DII+N	
TEGN. NR. 6-205	
MÅL 1:100	



DRAMMEN
KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering

Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens [kartsider](#), søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal

Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer



Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	301	174	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Kjede/atriumhus	163310732	0	Tatt i bruk	Bolig	129	0	0	129

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6601814 Øst: 578495 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		31.03.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	129	4	Kjøkken	1	1	Utsikten 15	301	174	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	129	0	129

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	163310732	1	Tatt i bruk	Bolig	30	0	0	30

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		19.12.2002	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Utsikten 15	301	174	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	0	30	0	30				

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune		301	174	0	0	Grunneiendom	UTSIKTEN 15	Ja	411,7	412	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner			Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
24.08.1971	Nei	Nei			Nei			Nord: 6601814.4 Øst: 578501 System: EPSG:25832			
Andel i fellesareal		Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
1/119		301	113	0	0						

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			301/174	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			301/174	0
Oppmålingsforretning	14.10.2012	22.10.2012	12/2558		301/179	0
					301/1	0
					301/244	0
					301/173	0
					301/175	0
					301/171	0
				Mottaker	301/6007	1735.4
					301/185	0
					301/169	0
					301/6006	0
				Avgiver	301/113	-1735.4
					301/187	0
					301/170	0
					301/356	0

					301/183	0
					301/182	0
					301/186	0
					301/174	0
					301/166	0
					301/165	0
					301/176	0
					301/181	0
					301/172	0
					301/184	0
Skylddeling	24.08.1971		M 953	Mottaker	301/174	412
				Avgiver	301/113	-412

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163310732	Kjede/atriumhus	Bolig	Tatt i bruk	129	0	129
163310732-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	30	0	30

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Utsikten	15			Nord: 6601814 Øst: 578495 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3075-BERGER Stemmeakrets 13-Svelvik Tettsted 2561-Berger SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik Grunnkrets 1503-Bergeråsen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 953	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
411,7	Nord: 6601814,40013701 Øst: 578500,9999954 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



BESTEMMELSER TIL

Områderegulering for Berger

Gnr. 301, bnr. 1, 2, 5, 6, 8-12, 44-46, 48, 52-54, 97, 98, 113, 114, 116-126, 128-253, 255, 257, 259-262, 267-315, 317-319, 321, 322, 326-336, 338, 340, 342, 343, 345, 347, 348, 350, 351, 353-356, 361, 362, 364, 366, 367, 369, 371, 373-377, 380, 381, 6000-6016, 6018-6020, 6025, 6026

Gnr. 341, 343, bnr. 1

Gnr. 340, bnr. 6, 7, 9, 11-13, 18-21, 23-27, 31, 33, 36, 39, 40, 75, 82, 83, 87, 89, 115, 116, 139, 141, 145-147, 149, 150, 155-161, 163-165, 169, 170, 172, 174, 176, 177-185, 187-189, 191-194, 198, 201-203, 6000- 6003 m.fl.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 12.05.2025

1 AREALFORMÅL OG PLANER SOM VIDEREFØRES/ERSTATTES

1.1 Arealtabell

BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M ²
Bebyggelse og anlegg			
B	Boligbebyggelse	1110	4,0 daa
BF	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	1111	193,7 daa
BK	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	1112	58,3 daa
FBF	Fritidsbebyggelse – frittliggende	1121	9,4 daa
T	Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	8,8 daa
REL_1-2	Forsamlingslokale	1164	1,8 daa
IDR	Idrettsanlegg	1400	12,5 daa
RA	Renovasjonsanlegg	1550	0,03 daa
ØK	Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560	0,1 daa
TK_1-2	Telekommunikasjonsanlegg	1570	0,5 daa
UTE	Uteoppholdsareal	1600	1,3 daa
LEK_1-4	Lekeplass	1610	10,6 daa
GU_1-2	Grav- og urnelund	1700	7,6 daa
KBA_1-4	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	25,6 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
V - V1	Veg	2010	13 daa
KV	Kjøreveg	2011	35 daa
FO	Fortau	2012	0,6 daa
GS_1-12	Gang- og sykkelveg	2015	5,6 daa
GG_1-2	Gangveg/ gangareal / gågate	2016	0,5 daa
AVT	Annen veggrunn – tekniske anlegg	2018	1,7 daa
AVG	Annen veggrunn – grøntareal	2019	39,5 daa
HPP_1-2	Holdeplass/ plattform	2025	0,3 daa
P_1-10	Parkering	2080	6 daa
RP	Raste plass	2081	0,3 daa
SAA	Angitte tekniske samferdselsanlegg og eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	2900	1 daa
Grønnstruktur			
TV1-17	Turveg	3031	7,6 daa
FRI	Friområde	3040	330 daa

GAA	Angitt grønstruktur kombinert med andre hovedformål	3900	0,7 daa
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift			
LNF	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100	120,3 daa
L	Landbruksformål	5110	250,8 daa
LH	Særlige landskapshensyn	5500	63,3 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone			
BSV	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	276,7 daa
FE	Ferdsel	6100	18 daa
SH	Småbåthavn	6230	3,2 daa
NSV	Naturområde i sjø og vassdrag	6610	8 daa
FV	Friluftsområde	6700	6,5 daa
Hensynssoner			
H310_1 – 12	Ras- og skredfare	310	
H320_1-8	Flomfare	320	
H370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabel)	370	
H560_1-10	Bevaring naturmiljø	560	
H570_1 -2	Bevaring kulturmiljø	570	
H910	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	910	
Båndleggingssoner			
H730_1-2	Båndlegging etter lov om kulturminner	730	
Bestemmelsesområder			
#1	Krav om detaljregulering, Nedre fabrikk		
#2	Vilkår for bruk, parkering ved Solbergdammen		
Punktsymbol			
	Avkjørsler både inn- og utkjøring	1242	
	Eksisterende tre som skal bevares	1271	

1.2 Planer som er videreført

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKSDATO	MERKNAD
071120090001	Berger brygge	18.06.2012	

1.3 Planer som er opphevet

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKSDATO	MERKNAD
071119710001	Bergeråsen II	30.09.1971	
071119710002	Endring av Bergeråsen II	05.09.1974	
071119840001	Del av Berger	18.05.1983	Endring vedtatt 20.06.1990.
071119840003	Endring for del av Berger	26.03.1984	
071119930002	Fossekleiva	18.10.1993	
071119830003	Bryggeåsen	02.07.1986	Endring vedtatt 04.09.1986.
071119880003	Kirkeveien	27.06.1988	
071119970001	Nedre del av kirkeveien	03.02.1997	
071119950003	Ulvika - Leinastranda	18.12.1995	
071120000001	Endret RP Ulvika-Leinastranda	19.06.2000	Endring vedtatt 26.02.2001.
071120060001	Berger - sydlig del av Bergerbukta	08.05.2006	Endring vedtatt 09.02.2009.
071120010001	Berger syd	13.05.1991	Endring vedtatt 26.02.2001.

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med områdereguleringsplanen er å:

- Samordne og oppdatere eksisterende reguleringsplaner for Berger. Det meste av planområdet er bygget ut og eksisterende bruk er i hovedsak videreført i planen.
- Sikre bevaring av kulturmiljøet på Berger. Kulturmiljøet omfattes blant annet av gravrøyser fra bronsealderen, gårdsmiljøer og industrisamfunnet som ble etablert på slutten av 1800-tallet med to fabrikkanlegg og tilhørende arbeiderboliger, fellesskapsbygg, brygge og annen infrastruktur.
- Gi føringer for detaljregulering av Nedre fabrikk med mulighet for opparbeidelse til kombinert formål bolig, næring, forretning og tjenesteyting.
- Sikre kystnære friluftsområder og kyststien som går gjennom planområdet i nord-sør retning.

3 KRAV OM DETALJREGULERING

3.1 Krav om detaljregulering

- a. For bestemmelsesområde #1 skal det foreligge vedtatt detaljregulering før tillatelse til tiltak.
- b. I områder avsatt til byggeformål og/eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor hensynssone H310_1-12 og H320_1-8 kan det ikke utføres tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, k, l og m før området inngår i detaljregulering.

- c. Utenfor hensynssone H310_1-12 og H320_1-8 stilles det krav til detaljregulering på eiendommer regulert til boligformål for tiltak som omfatter:
 - Eiendommer (samlet tomteareal) som er større enn 1800 m².
 - Oppføring av mer enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende). Bruksendring fra ene- og tomannsbolig til korsdelt firemannsbolig kan tillates.
 - Samlet BRA over 500 m².
- d. Utenfor hensynssone H310_1-12 og H320_1-8 kan opprettelse av ny grunneiendom foregå med inntil 2 boenheter forutsatt at:
 - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
 - avgivereiendommen ikke overstiger 1800 m²

3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

Innenfor faresone H310_1-12 og H320_1-8 er det unntak fra krav om detaljregulering for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7 samt tiltakskategori K0 og K1.

4 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

4.1 Før igangsettingstillatelse

- a. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende forhold være etablert i henhold til kommunale normer og kommuneplanens arealdel, i den utstrekning det er relevant for tiltaket:
 - Kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
 - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere
 - Kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
 - Løsninger for håndtering av overvann
- b. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal løsning for vann, avløp og slokkevann være etablert i henhold til godkjent VA-plan.
- c. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal tiltak ved fylkesveg som påvirker fylkesvegen være godkjent av fylkeskommunen, og det må inngås gjennomføringsavtale basert på godkjent byggeplan.

4.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, skal følgende forhold være etablert/ sikret i henhold til kommunale normer og kommuneplanens arealdel, i den utstrekning det er relevant for tiltaket:
 - Løsning for renovasjon
 - Skjerming mot støy
- b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for fritidsbebyggelse i felt FBF1, FBF2, FBF3 og FBF4 skal kjøreveg KV1 med tilhørende sideareal være oppgradert i henhold til godkjent teknisk plan.

5 DOKUMENTASJONSKRAV / KRAV TIL UNDERSØKELSER

5.1 Før tillatelse til tiltak

5.1.1 Utomhusplan/situasjonsplan

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan/situasjonsplan i målestokk 1:200. Der det er relevant skal planen redegjøre for:

- Bil- og sykkelparkering
- Uteoppholdsarealer og solforhold på disse
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Håndtering av overvann
- Overganger mot tiliggende fortaus- og gatearealer og tiliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning
- Eventuelle støyskjermingstiltak
- Plassering og utforming av avkjørsel
- Areal til snøopplag

5.1.2 Hensyn til kulturmiljø

- a. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, KBA1, KBA2, KBA3, KBA5, REL1, L1 og TK1 skal det utarbeides en kulturminnefaglig redegjørelse av fagkyndig for eksisterende bebyggelses bevaringsverdier. Utredningen skal redegjøre for hvordan kulturminneverdiene kan tas vare på.
- b. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssone H570_1 og H570_2 skal det foreligge tegninger av nær- og fjernvirkning som illustrerer tiltakets tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

5.1.3 Samferdselsanlegg

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt FBF1, FBF2, FBF3 og FBF4 skal det foreligge teknisk plan for oppgradering av kjøreveg KV1.

5.1.4 Andre forhold

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal følgende forhold være dokumentert i den utstrekning det er relevant for tiltaket:

- Kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere
- Kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet jf. punkt 6.6
- Renovasjon og avfallshåndtering

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Fritidsbebyggelse, felt FBF1, FBF2, FBF3 og FBF4

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt FBF1, FBF2, FBF3 og FBF4 skal det være dokumentert at sikkerhet i forbindelse med anleggsarbeid er tilfredsstillende ivarettatt. Trygg ferdsel i felt FRI og TV sør for Blindsandodden skal være dokumentert sikret.

6 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

6.1 Forholdet til andre planer

Planbestemmelsene i denne planen utfyller kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter. For det som ikke fremkommer særskilt av denne planen, gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

6.2 Terrengbehandling

- a. Det skal legges stor vekt på tilpasning til og bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon for alle tiltak etter plan- og bygningsloven.
- b. Terrengendringer som endrer landskapskarakteren tillates ikke. Med terrengendringer menes fylling, utgraving eller planering.
- c. Ved plassering av ny bebyggelse i skrått terreng skal grunnmur/sokkel benyttes istedenfor fylling, utgraving eller planering av terreng.

6.3 Frisikt

Frisikt skal være i henhold til kommunens parkeringsstrategi med parkeringsnorm. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen.

6.4 Parkering

Der ikke annet er spesifisert skal krav til parkering for bil og sykkel være i henhold til kommunens parkeringsstrategi med parkeringsnorm.

6.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

6.6 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

6.6.1 Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7.

6.6.2 *Grunnforhold og sikkerhet mot skred*

Sikkerhet mot skred skal ivaretas. Ved regulering og søknad om bygge- og anleggstiltak skal veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred og veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng fra NVE legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.

6.6.3 *Støy*

Støynivå i ny bebyggelse skal tilfredsstille grenseverdier i de nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

6.6.4 *Luftforurensning*

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

6.6.5 *Tilgjengelighet i anleggsperioder*

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.

6.6.6 *Strømnett og elektromagnetiske felt*

- a. Det må ikke iverksettes tiltak som kan forringe adkomst til elektriske anlegg. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring i overdekning over høyspenningskabler.
- b. Ved etablering av nye eller erstatning av eksisterende nettstasjoner skal nettselskapet kontaktes. Nye frittliggende nettstasjon må stå minst 5 meter fra bygning, minst 3 meter fra vegkant.
- c. Alle trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler mv. skal plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.
- d. Arealer for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern.

6.6.7 *Sikkerhet mot flom, erosjon og stormflo*

- a. Tiltak skal sikres mot «200-års flom», erosjon og stormflo, og skal ikke påføre omkringliggende områder fare for erosjon, flomvann eller økt avrenning. Anlegg og konstruksjoner som plasseres i flomsonen skal konstrueres og bygges for å kunne tåle vannbelastningen eller de skal kunne fjernes ved varsling om flom. Nødvendige avbøtende tiltak skal gjøres etter fagkyndig vurdering.
- b. Garasjer, lagerskur, uthus og liknende i flomutsatte områder skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende «20-års flom». Nødvendige avbøtende tiltak skal gjøres etter fagkyndig vurdering.

6.6.8 *Overvannshåndtering*

- a. Ved utarbeidelse av overvannsplan, skal tretrinnsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og sikker flomvei) legges til grunn. Nye tiltak skal sikres mot klimajustert «100-års regn», jf. NVEs veileder for lokal overvannshåndtering.

- b. Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning. Vannet skal ledes til trygg resipient.
- c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige/eksisterende flomveier ivaretas. Dersom tiltak berører en eksisterende flomvei, inkludert tørre bekker, skal det fremlegges en plan for hvordan den eksisterende flomveien blir påvirket og ivaretas. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.

6.6.9 Sikring av vegetasjon i vannkanten

Det skal ikke fjernes vegetasjon i kantsonen til Bergerelva utover nødvendige skjøtselstiltak.

6.6.10 Naturmiljø

Det skal ikke plantes arter, settes ut dyr, spres andre organismer eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i Fremmedsartslista som arter i høy og svært høy risikokategori.

6.6.11 Bevaring av trær

- a. Enkeltrær i eksisterende trekker og alleer skal bevares eller erstattes.
- b. Verdifulle trær skal bevares. Verdifulle trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over bakken. Det gjøres unntak for trær i felt L for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

6.7 Eierform

- a) Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:
 - o = offentlig formål
 - f = fellesareal

7 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

7.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

7.1.1 Byggegrenser

- a. Byggegrense mot sjø er gitt i kommuneplanens arealdel.
- b. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vann og vassdrag med årssikker vannføring enn 20 m. Byggegrense mot vassdrag måles fra kanten av bekk/elv.
- c. Byggegrense mot kommunal veg er gitt i kommunens vei- og gatenorm. Byggegrense mot Fv. 319 Strømmveien er 30 m og byggegrense mot Fv. 3256 Bergerveien er 15 m. Avstanden måles fra senterlinje veg.

7.1.2 *Utforming*

- a. Ny bebyggelse skal kunne avspeile sin egen tid, men plassering, volum, byggehøyder, takform, møneretning, proporsjoner, fasadeutforming, material- og fargebruk skal slutte opp om, underordnes og tilpasses det omkringliggende bygningsmiljøet, terrenget og viktige landskapstrekk.
- b. Flate tak og pulttak tillates kun innenfor felt BK.
- c. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

7.1.3 *Avkjørsler*

- a. Eksisterende avkjørsler opprettholdes, så langt som mulig ikke annet fremgår av plankartet.
- b. Avkjørsler skal opparbeides i henhold til kommunens vei- og gatenorm.

7.1.4 *Tekniske anlegg*

Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

7.1.5 *Lek og uteoppholdsareal*

- a. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) og lek skal være i henhold til kommuneplanens arealdel.
- b. Areal brattere enn 1:3, parkering, kjøreareal, snuplasser og areal til renovasjon skal ikke regnes som uteoppholdsareal eller lek.

7.2 **Boligbebyggelse, felt BF1-8**

7.2.1 *Tomtestørrelse*

- a. Boligtomter skal ha minimum nettoareal på 800 m². Ved flere enn en hovedboenhet øker kravet til tomtestørrelse med 300 m² per nye hovedboenhet.
- b. Ved fradeling av nye eiendommer til boligbebyggelse skal tomtens størrelse og utforming tilpasses områdets typiske tomtestruktur, bebyggelsesstruktur, terrenget og viktige landskapstrekk.

7.3 **Boligbebyggelse, felt BF1**

- a. Fasader og bygningselementer skal bevares slik de er i dag eller tilbakeføres til en tidligere dokumentert utførelse. Istandsetting og overflatebehandling skal utføres med autentiske materialer og teknikker. Dette skal fremgå av den kulturminnefaglige redegjørelsen, jf. punkt 5.1.2 a.
- b. Det er ikke tillatt å rive arbeiderboligene med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Ved riving skal det gjenreises en eksteriørmessig kopi.
- c. Terrasser, plattinger og frittliggende uthus kan maksimalt ha et samlet areal på 30 m². Uthus kan ikke plasseres mellom boligene i Øvre- og Nedregate.

- d. Oppføring av nye garasjer tillates ikke. Utvidelser av eksisterende garasjer kan tillates dersom disse tilpasses og klart underordnes boligbygget.
- e. Hagearealene må holdes åpne og det tillates ikke planting av tette hekker (som tuja-hekker) som forringer opprinnelig hagestruktur. Det må ikke plantes høye trær i hager i Øvre og Nedre gater.

7.4 Boligbebyggelse, felt BF2, BF3, BF4, BF5, BF6 og BF7

- a. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 25 % BYA.
- b. Gesims- og mønehøyde skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige henholdsvis:
 - Gesimshøyde på 4,5 m og mønehøyde på 8 m målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng for felt BF4 og BF6.
 - Gesimshøyde på 6,5 m og mønehøyde 9 m målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng for felt BF5 og BF7.
- c. For felt BF4, BF5, BF6 og BF7 kan det tillates arker, kobbhus og takopplett med gesims opp til 7,5 m målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Arker, kobbhus og takopplett skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde.
- d. Takvinkel skal ha en helning på minimum 22 grader.
- e. Det dominerende fasadematerialet skal være tre.
- f. Bygninger med verneverdi i felt BF2, BF3, BF4 og BF5 skal bevares. Istandsetting og overflatebehandling skal utføres med autentiske materialer og teknikker. Mindre bygningsmessige tiltak kan tillates forutsatt at tiltaket ikke forringer bygningens verneverdier og tilpasses det omkringliggende bygningsmiljøet. Hvilke bygninger som har verneverdi og hvilke bygningsmessige tiltak som kan vurderes skal fremgå av den kulturminnefaglige redegjørelsen jf. punkt 5.1.2 a.
- g. For felt BF2 og BF3 skal hovedbygningens form og detaljering være lesbar. Inngrep i takflaten tillates ikke.
- h. For felt BF3 tillates ikke fradeling av eiendommer.

7.5 Boligbebyggelse, felt BF8

- a. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 25 % BYA.
- b. Gesims- og mønehøyde skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige henholdsvis 7 m og 9 m målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng.

7.6 Boligbebyggelse, felt B

- a. Innenfor eksisterende boligmasse tillates 3 hovedboenheter. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.
- b. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 25 % BYA.
- c. Gesims- og mønehøyde skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige henholdsvis 7 m og 9 m målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng.

7.7 Boligbebyggelse, felt BK1-4

- a. Innenfor felt BK tillates eneboliger, tomannsboliger, rekke- og kjedehus.

- b. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er BK1=170m² BYA, BK2=190m² BYA, BK3=210m² BYA, BK4=110m² BYA.
- c. Bebyggelsens struktur, volum og arkitektoniske uttrykk skal bevares. Bygningmessige endringer kan tillates forutsatt at tiltaket tilpasses det omkringliggende bygningsmiljøets helhetlige preg.
- d. Nye tiltak skal ha småhuskarakter. Bebyggelsen skal hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdets karakter når det gjelder høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, møneretning og materialbruk.
Mindre tiltak som ønskes utført uten søknadsplikt må også inneholde de samme formingsfaktorer som nevnt over.
- e. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,5 m og 4,5 m målt fra overkant gulv i 1. etasje. Det tillates sokkeletasje der terrenget ligger til rette for det.
- f. Bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og skal ikke innebære vesentlig terrenginngrep eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
- g. Det dominerende fasademateriale skal være tre. Reflekterende materialer tillates ikke. Fasadene skal holdes i mørke, naturtilpassede farger.

7.8 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, felt KBA2

- a. Innenfor felt KBA2 tillates bolig, næring tilknyttet kultur- og håndverksvirksomheter og kulturinstitusjon, herunder museum.
- b. Tiltak på autentiske bygningsdeler og fast interiør i 1. etasje kan kun tillates dersom tiltaket gjennomføres med minimale inngrep og er reversibelt.
- c. For øvrig gjelder bestemmelser som for felt BF1 i punkt 7.3~~2~~.

7.9 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, felt KBA1 og KBA3

7.9.1 Fellesbestemmelser

- a. Tiltak som endrer bygningenes karakter tillates ikke. Mindre bygningmessige tiltak kan tillates forutsatt at tiltaket ikke forringer bygningens verneverdier og tilpasses det omkringliggende bygningsmiljøet. Ved vurdering av nye tiltak skal hensyn til vern gjennom bruk vektlegges. Dette skal fremgå av den kulturminnefaglige redegjørelsen, jf. punkt 5.1.2 a.
- b. Istandsetting og overflatebehandling skal utføres med autentiske materialer og teknikker.

7.9.2 Fossekleiva, felt KBA1

- a. For felt KBA1 tillates:
 - Bolig
 - Næring tilknyttet kultur- og håndverksvirksomheter
 - Tjenesteyting som kulturinstitusjon
 - Forsamlingslokale og bevertning
 - Forretning som har direkte tilknytning til den enkelte virksomhet eller tjenesteyting
 - Parkering
- b. Det gis føringer for formålenes utstrekning. Med bygningsmassen menes feltets samlede BRA:

- Areal for næring, forretning og/eller tjenesteyting skal omfatte minimum 30 % av bygningsmassen.
 - Areal for boligformål kombinert med næring/forretning/tjenesteyting (kunstnerboliger) skal omfatte minimum 40 % av bygningsmassen. Boligarealet skal ha en reell og direkte tilknytning til virksomheten.
 - Bruksenheter med rent boligformål skal ikke overstige 25 % av bygningsmassen.
- c. Enheter på bakkeplan skal være forbeholdt kunstnerboliger og publikumsrettet næring/forretning/tjenesteyting. Bruksenheter med rent boligformål tillates ikke på bakkeplan.
- d. Fasader og bygningselementer skal bevares slik de er i dag eller tilbakeføres til en tidligere dokumentert utførelse.

7.9.3 Nedre fabrikk, felt KBA3

- a. For felt KBA3 tillates bolig, næring, forretning og/eller tjenesteyting, samt parkering. Det tillates ikke forurensende industri, lagervirksomhet eller forretninger for plasskrevende varer. Det kan tillates utvalg av varer tilknyttet tjenesteyting, kultur- og håndverksvirksomheter.
- b. Utforming av nye tiltak innenfor området skal det legges vekt på videreføring av kulturminneverdier, arkitektonisk kvalitet og bokvalitet.

7.10 Bolig/forretning, felt KBA4

- a. Innenfor felt KBA4 tillates bolig og forretning.
- b. For øvrig gjelder bestemmelser som for felt BF7 i punkt 7.4.

7.11 Bolig/forretning, felt KBA5

- a. Innenfor felt KBA5 tillates bolig, forretning og/eller bevertning.
- b. For øvrig gjelder bestemmelser som for felt BF5 i punkt 7.4.

7.12 Offentlig eller privat tjenesteyting, felt T

- a. Innenfor felt T tillates offentlig og privat tjenesteyting.
- b. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 2200 m² BRA.
- c. Gesims- og mønehøyde skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige henholdsvis 8 m og 9 m målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng.
- d. Innenfor felt T tillates det oppført sykkelkur, mindre tilbygg, paviljonger, leskur og nødvendige konstruksjoner for teknisk infrastruktur.

7.13 Grav og urnelund, felt GU1 og GU2

Innenfor felt GU1 og GU2 tillates grav- og urnelund samt parkering tilknyttet disse funksjonene.

7.14 Forsamlingslokale for religionsutøvelse, felt REL1

- a. Innenfor felt REL1 tillates kirke.

- b. Mindre bygningsmessige tiltak kan tillates forutsatt at tiltaket ikke forringer bygningens verneverdier og tilpasses den eksisterende bygningsmassen, samt at tiltaket ikke forringer bygningens verdi som erstatningsbiotop for flaggermus.

7.15 Forsamlingslokale for religionsutøvelse, felt REL2

- a. Innenfor felt REL2 tillates forsamlingslokale for religionsutøvelse.
- b. For øvrig gjelder bestemmelser som for felt BF7 i punkt 7.4.

7.16 Fritidsbebyggelse, felt FBF1, FBF2, FBF3 og FBF4

- a. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 130 m² BYA. Det tillates kun en bruksenhet per felt.
- b. Terrasser og plattinger kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m². Begrensningen gjelder også der terrassen ligger lavere enn 0,5 m over terreng. Frittliggende terrasser og plattinger tillates ikke. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til BYA.
- c. Svømmebasseng skal plasseres maksimalt 10 m fra fritidsboligen og ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Svømmebasseng tillates i tillegg til BYA, men skal regnes med i terrassearealet.
- d. Gesims- og mønehøyde skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige henholdsvis 3,5 m og 6 m målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng.
- e. Bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og skal ikke innebære vesentlig terrenginngrep eller være dominerende i landskapet eller påvirke silhuetten, verken sett fra sjø eller land.
- f. Reflekterende materialer tillates ikke. Fasadene skal holdes i mørke, naturtilpassede farger.
- g. Innhegning, gjerde og konstruksjoner som kan hindre ferdsel, er skjemmende eller dominerende tillates ikke.
- h. Eiendommene skal beholde sin naturlige skogskarakter. Opparbeidelse av plen tillates unntaksvis på mindre deler av eiendommene.

7.17 Idrettsanlegg, felt IDR

- a. Innenfor felt IDR tillates idrettsplass for ikke-motoriserte idretter med tilhørende anlegg som fremmer bruken av idrettsplassen, som for eksempel belysning, gjerder, tekniske anlegg, servicebygg/klubbhus og parkeringsplass.
- b. For øvrig skal nye tiltak innenfor hensynssone H570_1 følge føringer i punkt 5.1.2 og 12.8.

7.18 Uteoppholdsareal, UTE

- a. Området kan benyttes til hager i tilknytting til arbeiderboliger.
- b. Hagearealene må holdes åpne og det tillates ikke planting av tette hekker (som tuja-hekker) som forringer opprinnelig hagestruktur. Det må ikke plantes høye trær i hager i Øvre- og Nedregate.

7.19 Lekeplass, LEK1-4

7.19.1 Fellesbestemmelser

For områder avsatt til lekeplass skal det legges til rette for lek og opphold.

7.19.2 Lekeplass, felt o_LEK1

- a. I felt o_LEK1 skal tilrettelegging for lek skje på naturens premisser som en naturbasert lekeplass uten fremmedelementer som plastbasert fallunderlag mv.
- b. Furutrær skal bevaras.

7.20 Renovasjonsanlegg, RA

Innenfor felt RA tillates etablering av renovasjonspunkt.

8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. NR 2.)

8.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Samferdselsanlegg skal opparbeides i henhold til den til gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Fylkesveg skal opparbeides/utbedres i samsvar med teknisk plan og byggeplan godkjent av vegeier. For tiltak på fylkesveg gjelder Statens vegvesens håndbøker.

8.2 Kjøreveg, KV1 (*adkomst fritidsboliger*)

- a. KV1 skal ha en bredde på minimum 3,5 m.
- b. Det skal være møteplasser for hver 50 m. Der avkjørsler til boliger ikke kan benyttes som møteplasser skal det opparbeides møtelommer.
- c. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy skal være sikret. Nødvendig breddeutvidelse i sving skal opparbeides.

8.3 Fortau, FO

Fortau skal opparbeides i henhold til den gjeldende vei- og gatenorm.

8.4 Gang-/sykkelveg, GS

- a. Gang- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til den gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Gang- og sykkelveg kan benyttes til fremføring av annen infrastruktur, som rør, kabler og ledninger.

8.5 Gangveg/gangareal/gågate, GG

Innenfor GG1 tillates etablering av trapp.

8.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT

Det tillates plassering av nødvendige skiltstolper og andre tekniske anlegg i tilknytning til tilhørende veganlegg. Tiltak skal ikke være til hinder for frisikt.

8.7 Annen veggrunn – grøntareal, AVG

- a. AVG skal benyttes til vedlikeholdsareal og funksjoner som naturlig hører til vegen, som skulder, grøft, grøftrabatt, fordrøyningsanlegg og snøopplag. Arealet skal opparbeides/utbedres samtidig med veganlegget.
- b. Det tillates nødvendige fjellskjæringer, støttekonstruksjoner, fordrøyningsanlegg, gjerder, skiltstolper og andre tekniske anlegg i tilknytning til tilhørende veganlegg. Tiltak skal ikke være til hinder for frisikt.
- c. AVG kan benyttes til fremføring av annen infrastruktur, som rør, kabler og ledninger. Etter slike tiltak skal arealet tilbakeføres/opparbeides senest innen nærmeste vekstsesong.
- d. Enkelttrær i eksisterende trerekker og alléer skal bevares, jf. punkt 6.6.11.

8.8 Holdeplass/plattform, HPP

Innenfor felt HPP skal det etableres holdeplass for buss. Det tillates etablering av leskur.

8.9 Parkering, P1-10

- a. Parkering skal opparbeides i tråd med den gjeldende kommunale norm.
- b. Asfaltering av parkering for felt P1-6 tillates ikke. Ved opparbeidelse av disse parkeringsplassene skal det benyttes et dekke som er typisk for kulturmiljøet, som grus eller pukk.
- c. For felt P8, P9 og P10 tillates garasjeanlegg. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

8.10 Rasteplass, RP

Innenfor felt RP tillates rasteplass. Rasteplassen skal være allment tilgjengelig.

8.11 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål, SAA

- a. Felt SAA kan benyttes til snuplass, parkering eller være en del av sammenhengende grønnstruktur/friområde. Det tillates anlegg for toaletter.
- b. Asfaltering av parkering tillates ikke. Ved opparbeidelse av disse parkeringsplassene skal det benyttes et dekke som er typisk for kulturmiljøet, som grus eller pukk.

9 GRØNNSTRUKTUR

9.1 Turveg, TV1-17

- a. Turveger skal være allment tilgjengelige.
- b. Plassering av turveger kan avvike inntil 1 m fra den plasseringen som er vist i plankartet.
- c. Asfaltering av turveger tillates ikke.

- d. TV1 (kyststien) skal ikke opparbeides med topplag. Det tillates enkelte mindre tiltak som kan forenkle ferdsel for gående.
- e. TV3, TV4 (turveger) kan opparbeides med topplag av grus. Maks tillatt bredde er 2.5 m. Turvegene kan lyssettes.
- f. Opparbeidelse av TV5-8 (Gamleveien) må tilpasses kulturmiljøet i materialvalg og bruk av lys.

9.2 Friområde, felt FRI

- a. Friområder skal være allment tilgjengelige og friluftsverdiene skal bevares.
- b. Det kan tillates enkle tilretteleggingstiltak (benker og bord) for allment friluftslivsbruk på naturens premisser. Utover det tillates ikke oppføring av bygninger og anlegg.
- c. Det tillates ikke oppfylling eller lagring av masser.

9.3 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, GAA

- a. Felt GAA kan benyttes til parkering eller være en del av sammenhengende grønnstruktur/friområde.
- b. Asfaltering av parkering tillates ikke.

10 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)

10.1 Landbruks-, natur og friluftsområder, LNF

- a. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegger ikke tillatt.
- b. Tilretteleggingstiltak for enkelt friluftsliv tillates.

10.2 Landbruksformål, L

- a. Området skal benyttes til jord- og skogbruksformål. Inngrep i terreng utover normal drift tillates ikke.
- b. Det kan oppføres nye, nødvendige bygg og anlegg med direkte tilknytning til landbruksdriften. Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig.
- c. Bygninger med verneverdi i felt L1 (*Berger gård og låve ved Dyrdal gård*) skal bevares. Fasader og bygningselementer skal bevares slik de er i dag eller tilbakeføres til en tidligere dokumentert utførelse. Istandsetting og overflatebehandling skal utføres med autentiske materialer og teknikker. Mindre bygningsmessige tiltak kan tillates forutsatt at tiltaket ikke forringer bygningens verneverdier og tilpasses det omkringliggende bygningsmiljøet. Hensyn til vern gjennom bruk skal vektlegges ved vurdering av nye tiltak. Hvilke bygninger som har verneverdi skal fremgå av den kulturminnefaglige redegjørelsen, jf. punkt 5.1.2 a.

10.3 Særlige landskapshensyn, LH

- a. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegger ikke tillatt.

- b. Trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares. Fjerning av trær og vegetasjon kan bare skje etter vurdering av fagkyndig og i samråd med kommunen. Vurderingen bør foretas av arborist eller lignende.

11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

11.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BSV

- a. Tiltak i sjø og vassdrag som hindrer allmennhetens ferdsel er ikke tillatt.
- b. Det tillates inntil 42 pæleplasser for småbåter. Båtene skal legges spredt og festes med en pæle i strandkanten og en pæle i sjøen. Båtene skal ikke være til hinder for rekreasjon og opphold i friområdet på land og i sjø.
- c. Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype på land eller på sjøbunn.
- d. Det tillates ikke oppfylling eller lagring av masser.

11.2 Ferdsel, felt o_FE

- a. Mudring av båtleden til småbåthavn SH tillates innenfor felt o_FE. Maks tillatt mudringsdybde er 1 m og maks tillatt mudringsbredde er 3 m. Mudring er søknadspliktig etter forurensningsloven.

11.3 Småbåthavn, felt SH

- a. Innenfor felt SH tillates småbåthavn, båttopplag, båtslipp og parkering.
- b. Det tillates ikke oppfylling eller lagring av masser.

11.4 Naturområde i sjø og vassdrag, NSV

Eksisterende elveløp skal bevares sammen med naturlig kantsone/vegetasjonsbelte langs elveløpet for å hindre erosjon. Det tillates rydding i elveløpet for å sikre god gjennomstrømning av vann.

11.5 Friluftsområde, FV

- a. Det naturlige vannvegetasjonen og vegetasjonsbeltet rundt dammen skal bevares. Det tillates ikke utfylling.
- b. I friluftsområdet skal det utarbeides en egen skjøtelsesplan som ivaretar hensynet til eksisterende vegetasjon.

12 HENSYNSSONER OG FARESONER

12.1 Faresone kvikkleireskred, H310_1-7

- a. Ved regulering i faresone for kvikkleireskred kreves det utredninger/undersøkelser av fagkyndig person i tråd med gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred fra NVE. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak skal sikres i tråd med utredningens anbefalinger.

12.2 Faresone steinsprang, H310_8-10

- a. Ved regulering i områder utsatt for steinsprang kreves det nærmere utredninger/undersøkelser av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak skal sikres i tråd med utredningens anbefalinger.

12.3 Faresone jordskred, H310_11-12

- a. Ved regulering i områder utsatt for jordskred kreves det nærmere utredninger/undersøkelser av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak skal sikres i tråd med utredningens anbefalinger.

12.4 Faresone overvannshåndtering, flomveier og erosjon, H320_1-7

- a. Ved regulering i områder utsatt for flom, omfatter flomveier eller fare for erosjon skal det gjøres nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til overvannshåndtering. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må sikres i tråd med utredningens anbefalinger.
- b. Det tillates ikke nybygg med mindre tiltaket forebygger erosjon eller forbedrer overvannshåndteringen. Dette skal dokumenteres av fagkyndig.

12.5 Faresone flomfare H320_8

Det tillates ikke tiltak som snevrer inn eller påvirker flomforholdene i Bergerelva jf pkt 6.6.7

12.6 Faresone høyspent kraftlinje, H370

- a. Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor hensynssonen for høyspent kraftlinje.
- b. For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

12.7 Hensynssone naturmiljø, H560_1-2

Det tillates ikke oppfylling eller lagring av masser.

12.7.1 Hensynsone naturmiljø på land, H560_1

- a. Verdifulle trær og verdifull vegetasjon skal bevares. Fjerning av trær og vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen. Vurderingen bør foretas av arborist eller lignende.

12.8 Hensynssone kulturmiljø, H570_1-2

- a. Innenfor hensynssone H570_1 skal faste kulturminner og kulturlandskapet bevares. Med faste kulturminner og kulturlandskapet menes blant annet bebyggelse, garasjer, veger, stier, alleer, murer, stabbesteiner, gjerder, kraftverk, dammer, rørgater, jordbruk, vegetasjon og terreng, samt sammenhengen mellom disse.
- b. Innenfor hensynssone H570_2 skal kulturlandskapet bevares. Med kulturlandskapet menes bebyggelsens plassering og volum, veger, stier, murer, vegetasjon og terreng, samt sammenhengen mellom disse.
- c. Nye tiltak skal ikke forringe verneverdier og skal tilpasses områdets særpreg gjennom plassering, volum, byggehøyder, takform, møneretning, proporsjoner, fasadeutforming, material- og fargebruk.
- d. For bebyggelse og anlegg er det gitt utfyllende vernebestemmelser for enkelte felt, jf. punkt 7.3.7.16 og 10.2.
- e. Der disse bestemmelsene og planbeskrivelsen ikke gir utfyllende svar på områdets opprinnelige karakter og tålegrenser, skal Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) datert 25.06.2021 anvendes.

12.9 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Innenfor hensynssone H730 finnes det automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 4. Det tillates ikke å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

12.10 Videreføring av gjeldende reguleringsplan, H910

Innenfor område H910 skal gjeldende reguleringsplan videreføres.

13 BESTEMMELSESONMRÅDER

13.1 Bestemmelsesområde #1 (Nedre fabrikk)

13.1.1 Krav til innhold i detaljregulering

- a. Detaljregulering skal omfatte adkomstvei frem til kryssene Bryggeveien / Bergerbukta / Bergerveien.

- b. Detaljregulering skal redegjøre for samfunnssikkerhet og klimatilpasning, som blant annet konsekvenser av flom (herunder om bruer og kulverter har tilstrekkelig kapasitet), trygg byggegrunn og konsekvenser for naturmangfold.
- c. Ved detaljregulering skal det utarbeides en kulturminnefaglig utredning av fagkyndig for eksisterende bebyggelses bevaringsverdier. Utredningen skal redegjøre for hvordan kulturminneverdiene kan tas vare på, og om deler av bygningsmassen kan rives.

13.2 Bestemmelsesområde #2 (Parkering ved Solbergdammen)

13.2.1 *Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg*

- a. Det tillates utfartsparkering innenfor bestemmelsesområde #2. Parkering skal tilpasses terrenget og vegetasjonen.
- b. Asfaltering av arealet tillates ikke.



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	301	174	0	0	Utsikten 15, 3075 BERGER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	411.7m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	411.7m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 071120190009	Områderegulering for Berger (13.5.2025)	Bevaring kulturmiljø	411.7m ²
	3301 071120190009	Områderegulering for Berger (13.5.2025)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	411.7m ²
	3301 071120190009	Områderegulering for Berger (13.5.2025)	Friområde	0.01m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
071120090001	Berger brygge (18.6.2012)
0711MV-26-229-86	MVE BRYGGEÅSEN (4.9.1986)
071120060001	BERGER-SYDLIG DEL AV BERGERBUKTA. (8.5.2006)
071119970001	NEDRE DEL AV KIRKEVEIEN (3.2.1997)
071120010001	BERGER SYD (13.5.1991)
0711MV-25-115-90	MVE DEL AV BERGER (20.6.1990)
071119840001	DEL AV BERGER (18.5.1983)
071119830003	Bryggeåsen (23.8.1983)

071119950003	ULVIKA - LEINASTRANDA (18.12.1995)
071119710001	BERGERÅSEN II (30.9.1971)
071120000001	ENDRET RP ULVIKA-LEINASTRANDA (19.6.2000)
071119840003	ENDRING FOR DEL AV BERGER (26.3.1984)
071119710002	ENDRING AV BERGERÅSEN II (5.9.1974)
071119880003	KIRKEVEIEN (27.6.1988)
071119930002	FOSSEKLEIVA (18.10.1993)

BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039
---------------	---

PLANFORSLAG

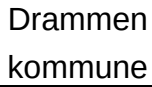
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

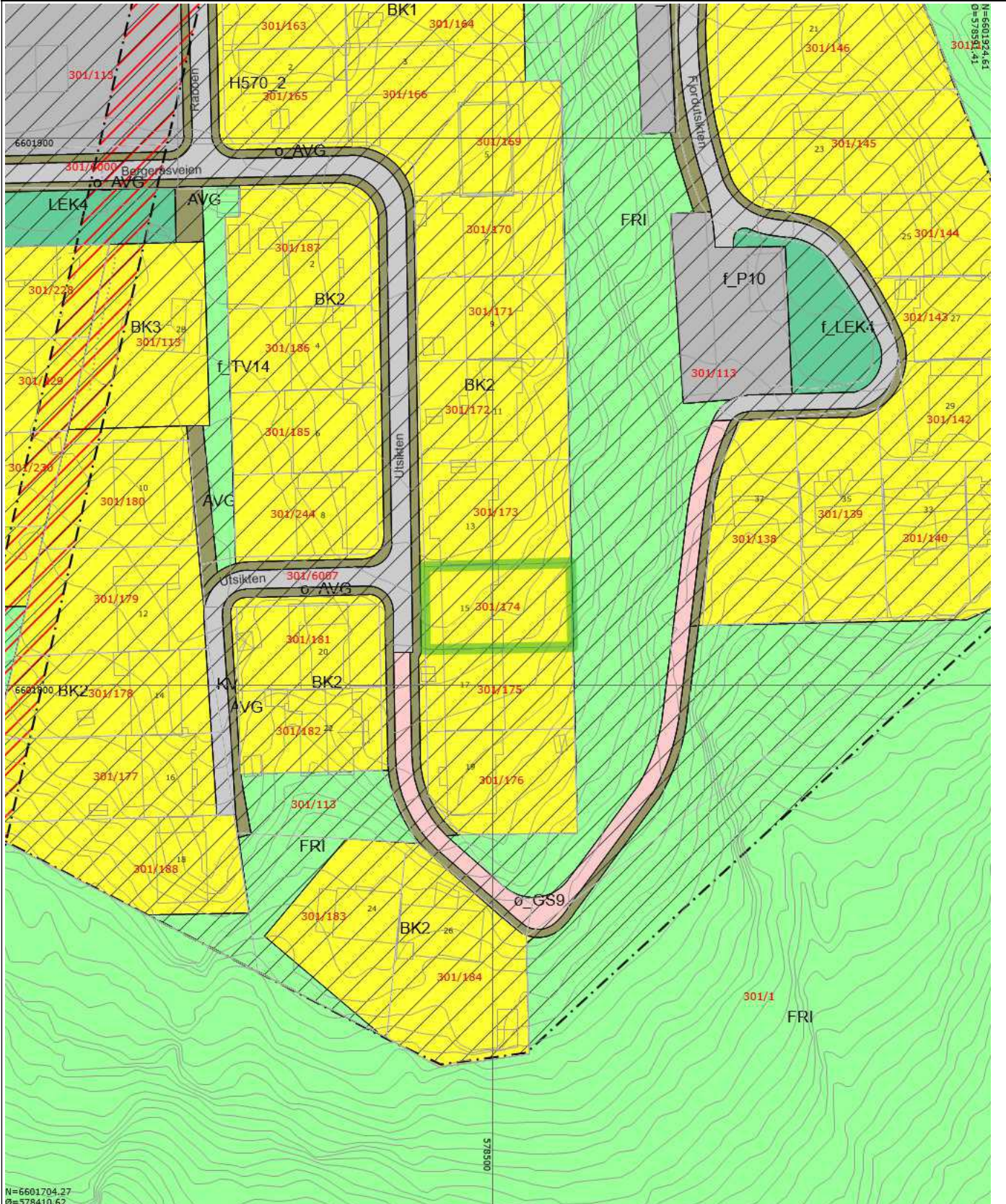


Eiendom:	Gnr: 301	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Annen info:	Områderegulering for Berger
-------------	-----------------------------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense	 RpFormålgrense
 Bevaring kulturmiljø	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
 Lekeplass	 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg
 Annen veggrunn, grøntareal	 Parkering	 Turveg
 Friområde		



Drammen
kommune

Kommuneplan

Eiendom:

Gnr: 301

Bnr: 174

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Utsikten 15

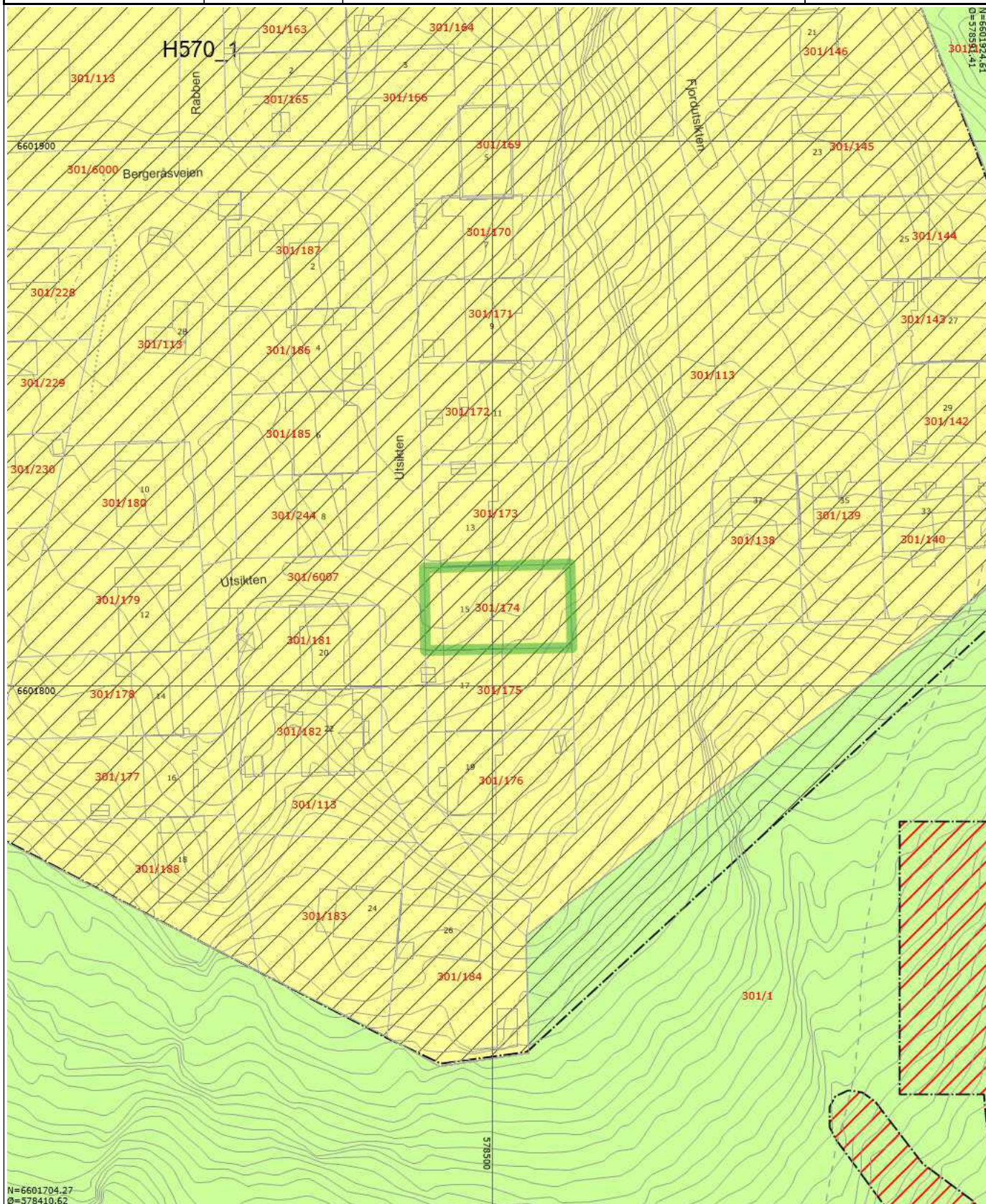
3075 BERGER

Annen info:

Kommuneplanens arealdel for Drammen komm

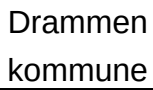


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

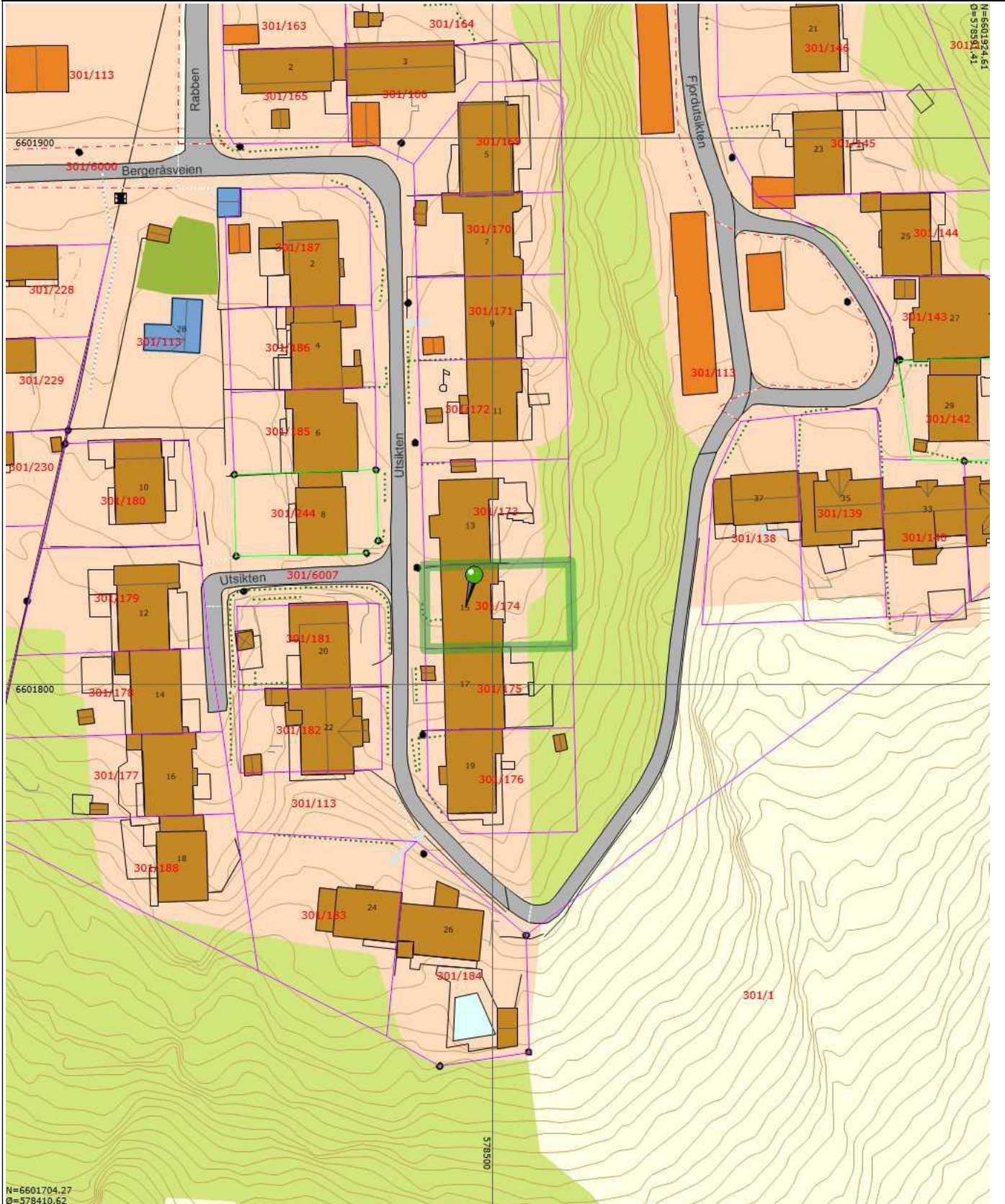
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
 Forbudsgrense sjø	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



Eiendom:	Gnr: 301	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Utsikten 15 3075 BERGER			
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 (31 - 200 cm)	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense
 Vegdekkekant	 Vegrekkverk	 Traktorveg midtlinje
Traktorveg midtlinje	 Flaggstang	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Trapp
 Svømmebasseng	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Veg	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Nettverksstasjon	 Masteomriss
 Trase	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebyggd område	 Skog
 Annet		



Drammen
kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET

Kommune

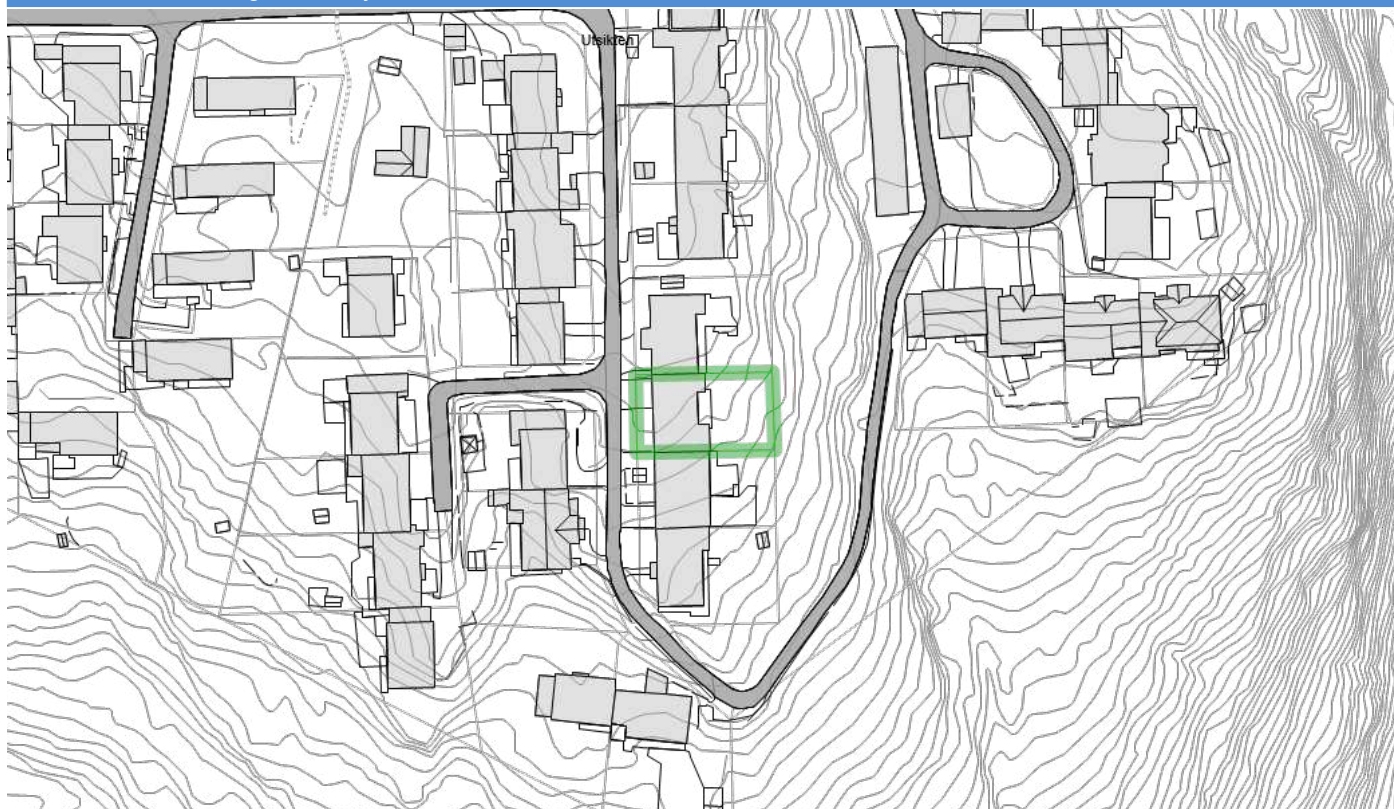
Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

301 174 0 0

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

Berørte datasett (0)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

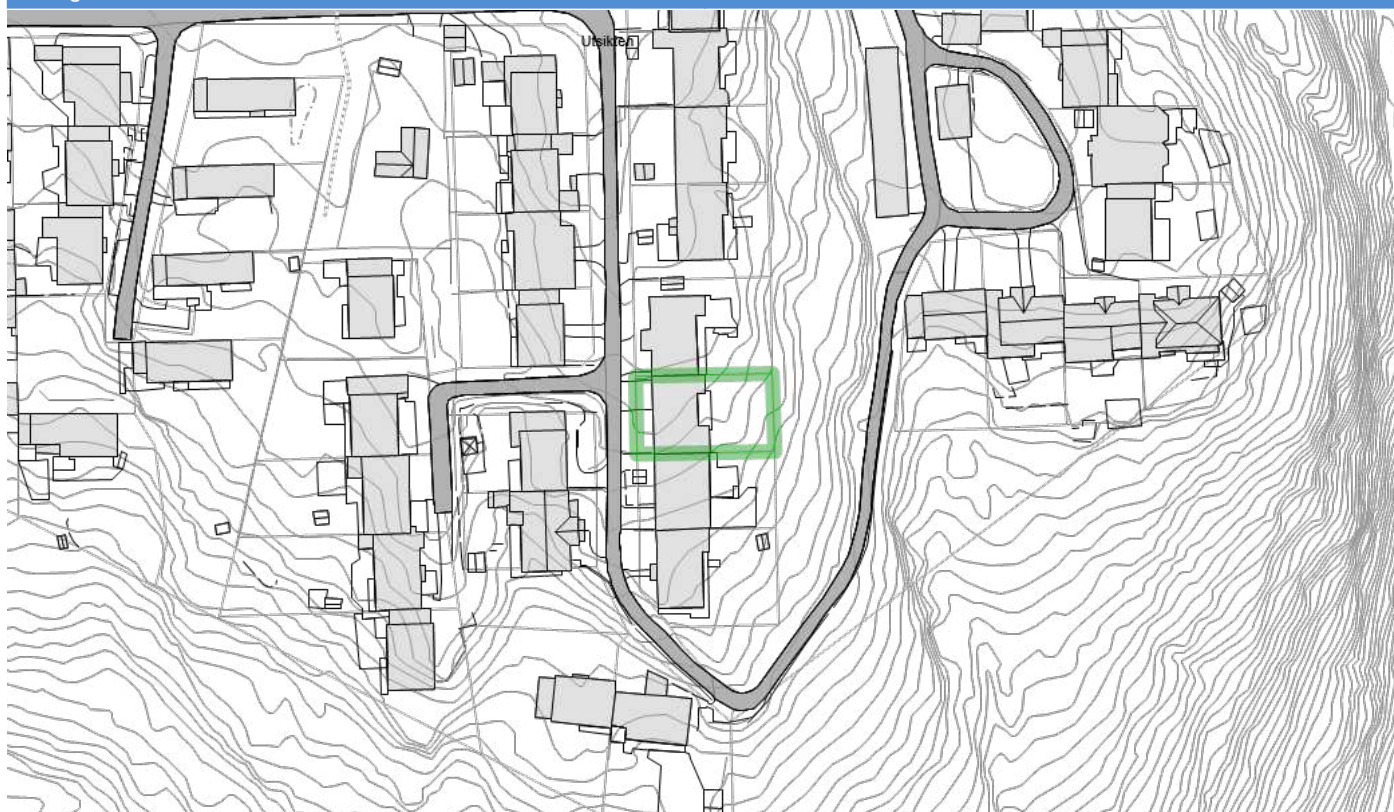
Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

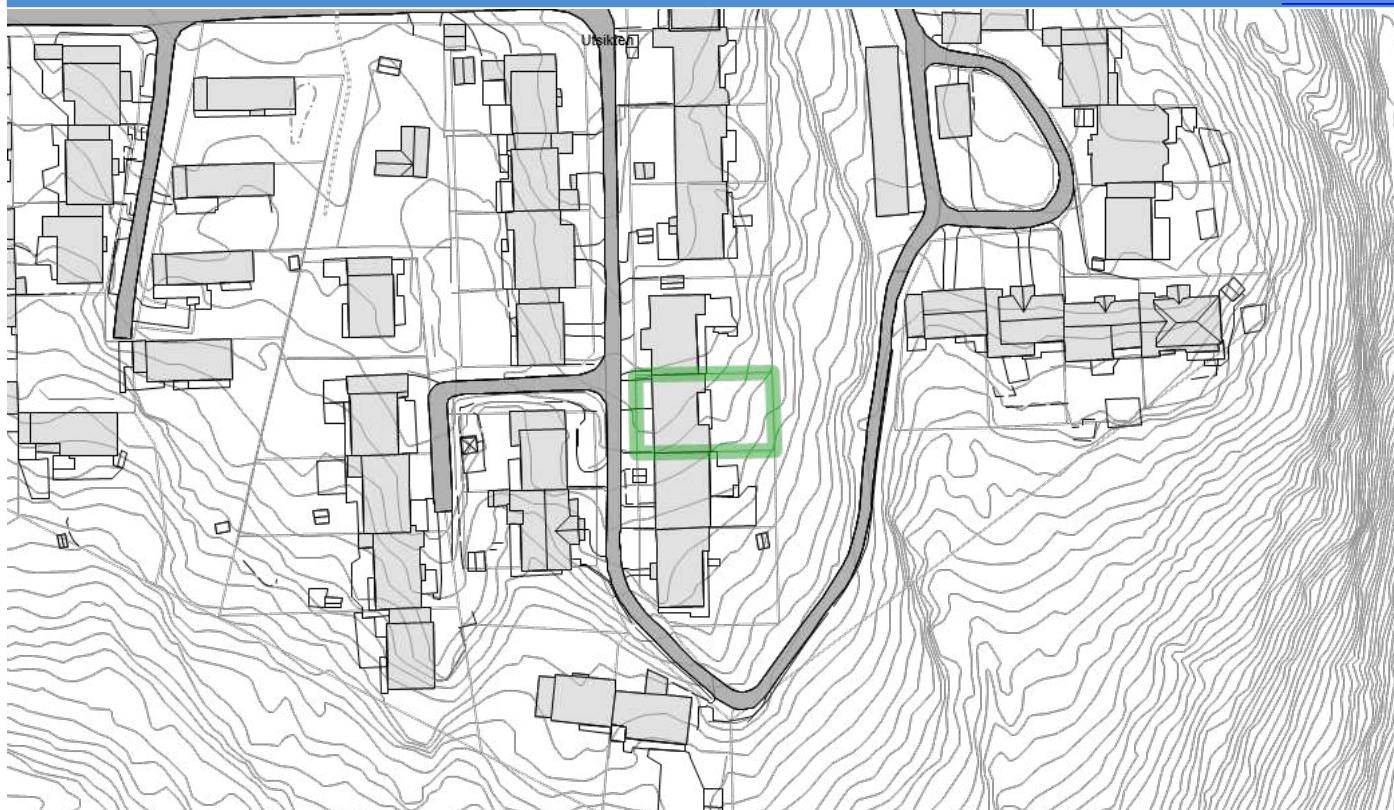
Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht.
Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Kulturminner - Sikringssoner

Lokalitet



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet

Middels bevaringsverdi - klasse C

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Sammensatt kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan
Nedre Eiker

Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Undersøkes

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Bevaring kulturmiljø (svært høy
verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært
høy verneverdi)

Høy bevaringsverdi - klasse B

Uten vernestatus for enkeltobjekt

Enhetlig kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy
verneverdi)

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	301	174	0	0	1	411.70m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Kjede/atriumhus	2	153.29m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Bevaring kulturmiljø	411.70m ²

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	411.70m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071120190009	Områderegulering for Berger	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan	411.70m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	411.70m ²
Friområde	0.01m ²

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminneregistreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynsoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

DOK-analyse for eiendom 3301-301/174

Dato for analyse	19.08.2026 kl.11:35	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	206	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	16	Ikke berørte datasett	190
Kommunens valgte	89	Utelatte datasett	27

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i **oransje**) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	18.08.2026	19.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	18.08.2026	19.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	16.08.2026	19.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Geologi: Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell	Norges geologiske		13.09.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		10.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		10.08.2026	
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		10.08.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	18.08.2026	18.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: SR16 - Skogressurskart 16x16 meter - Vektor	Norsk institutt for bioøkonomi		05.08.2026	
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: REGINE enhet	Norges vassdrags- og		10.08.2026	
Plan: Nasjonalt grunnkart for arealanalyse	Statistisk sentralbyrå	25.03.2026	01.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: Dreneringslinjer med stikkrenner Nordre Follo	Nordre Follo kommune			
Basis geodata: Dreneringslinjer uten stikkrenner Nordre Follo	Nordre Follo kommune			
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	15.08.2026	18.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Forsenkninger Nordre Follo	Nordre Follo kommune			
Basis geodata: Spredt avløp Nordre Follo	Nordre Follo kommune			
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	19.08.2026	10.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Fjernvarme-konsesjon avgrensning Stjørdal kommune	Stjørdal kommune		28.11.2025	
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Energi: Konsesjonsområde for fjernvarme Nordre Follo	Nordre Follo kommune			
Energi: Konsesjonsområde for fjernvarme Vestby kommune	Vestby kommune		28.11.2025	
Energi: Konsesjonsområder for fjernvarme Fredrikstad kommune	Fredrikstad kommune		14.08.2026	
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	10.08.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.08.2026	10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vindkraftverk	Norges vassdrags- og energidirektorat		21.11.2019	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Byjord i Fredrikstad kommune	Fredrikstad kommune		14.08.2026	
Forurensning: Deponier i Fredrikstad kommune	Fredrikstad kommune		14.08.2026	
Forurensning: Forurensset grunn	Miljødirektoratet		10.08.2026	
Forurensning: Forurensset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Fremmede arter i Fredrikstad kommune	Fredrikstad kommune		14.08.2026	
Forurensning: Miljøtilstand i vann	Miljødirektoratet		05.08.2026	
Forurensning: Nedgravde oljetanker Lier kommune	Lier kommune		04.06.2026	
Forurensning: Nedgravde oljetanker Nordre Follo	Nordre Follo kommune			

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Forurensning: Punktforurensninger i Fredrikstad kommune	Fredrikstad kommune		14.08.2026	
Forurensning: Slamspredning, Fredrikstad kommune	Fredrikstad kommune		14.08.2026	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Stille områder T-1442, Fredrikstad kommune	Fredrikstad kommune			
Forurensning: Støy fra flere støykilder (T-1442), Fredrikstad kommune	Fredrikstad kommune			
Forurensning: Støy Jondalen skytebane	Kongsberg kommune		16.12.2025	
Forurensning: Støy motorbane Kongsberg	Kongsberg kommune		15.12.2025	
Forurensning: Støykart - strategisk støykartlegging (Støydirektivet)	Miljødirektoratet		10.08.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	10.08.2026	01.06.2026	
Forurensning: Støysone vindturbin Innlandet	Temadata innlandet		28.11.2025	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		14.08.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Tungmetaller i jord, Fredrikstad kommune	Fredrikstad kommune		14.08.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		10.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - vernede	Miljødirektoratet		17.06.2024	
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	17.08.2026	10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Bergrettigheter	Direktoratet for mineralforvaltning	17.08.2026	03.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		10.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		10.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Ravinedaler Lier	Lier kommune		04.06.2026	
Kulturminner: Historiske veier Nordre Follo	Nordre Follo kommune			
Kulturminner: Kulturmiljøer, registrert i Lier 2010	Lier kommune		12.06.2026	
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminneplan Fredrikstad - utvalgte kulturminner	Fredrikstad kommune		14.08.2026	
Kulturminner: Kulturminneplan Vestby	Vestby kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Brannvern	Riksantikvaren	14.08.2026	10.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	13.08.2026	10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	13.08.2026	10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	19.08.2026	15.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	12.08.2026	03.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		14.08.2026	
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		14.08.2026	
Kulturminner: Løkkelandskap verdivurdering Kongsberg	Kongsberg kommune		15.12.2025	
Kulturminner: Rødlistede bygninger Fredrikstad	Fredrikstad kommune			
Kulturminner: SEFRAK-bygninger Kongsberg kommune	Kongsberg kommune		16.12.2025	
Kulturminner: Steingjerder Kongsberg kommune	Kongsberg kommune		14.08.2026	
Kulturminner: Temaplan bevaring Kongsberg kommune	Kongsberg kommune		12.12.2025	
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	Fiskeridirektoratet	19.08.2026	10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Fiskeplasser - redskap	Fiskeridirektoratet	26.07.2026	03.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Fiskerihavner	Kystverket		24.11.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder	Fiskeridirektoratet	28.07.2026	03.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev	Havforskningsinstituttet	19.08.2026	10.08.2026	
Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser	Fiskeridirektoratet	28.07.2026	03.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Nasjonale laksefjorder	Fiskeridirektoratet	24.07.2026	27.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Tare - høstefelt	Fiskeridirektoratet	12.08.2026	13.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Digitalt markslagskart (DMK) - Historisk datasett	Norsk institutt for bioøkonomi			

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Dyrkbar jord	Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Jordsmonn - Erosjonsrisiko	Norsk institutt for bioøkonomi		06.06.2023	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Beitehage	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Vegetasjon	Norsk institutt for bioøkonomi			
Landbruk: Vernskog	Landbruksdirektoratet		18.05.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Amfibiedammer med randsone - Frogn kommune	Frogn kommune		28.11.2025	
Natur: Anadrome laksefisk - Streknings	Miljødirektoratet		29.10.2024	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		13.08.2026	
Natur: Inngrepsfri natur i Norge	Miljødirektoratet			Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Karbonrike arealer	Malvik kommune			
Natur: KDP Naturmangfold 2022 Nordre Follo	Nordre Follo kommune		06.05.2025	
Natur: Kulturlandskap - utvalgte	Miljødirektoratet		04.08.2026	
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	Miljødirektoratet		05.08.2026	
Natur: Lokalt viktig natur (utenfor MI) - Nesodden kommune	Nesodden kommune		28.11.2025	
Natur: Marine naturtyper (HB19)	Miljødirektoratet		07.08.2026	
Natur: Myrdata Innlandet	Temadata innlandet		28.11.2025	
Natur: Naturskog (v1)	Miljødirektoratet		17.09.2025	
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		10.08.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		06.08.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		06.08.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		07.08.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		07.08.2026	
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		07.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		07.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Nesodden, blomsterenger	Nesodden kommune		28.11.2025	
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		07.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Restaurerte amfibiedammer med randsone - Nesodden kommune	Nesodden kommune		01.12.2025	
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.08.2026	02.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vestby lokale viltdata	Vestby kommune		28.11.2025	
Natur: Villreinområder	Miljødirektoratet		02.09.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Vilttrekk Nordre Follo	Nordre Follo kommune			
Plan: Byggegrense Jernbane Nordre Follo	Nordre Follo kommune		28.11.2025	
Plan: Byggegrense vassdrag (Elver, bekker og flombekker) Nesodden	Nesodden kommune		28.11.2025	
Plan: Byggegrense vassdrag (Myr, tjern og dammer) Nesodden	Nesodden kommune		28.11.2025	
Plan: Byggegrense vassdrag KPLAN § 6.2 abc Nordre Follo	Nordre Follo kommune		28.11.2025	
Plan: Byggegrense vassdrag KPLAN § 6.2 d Nordre Follo	Nordre Follo kommune		28.11.2025	
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Flom aktsomhet Enebakk	Enebakk kommune		28.11.2025	
Plan: Flom forsenkning Enebakk	Enebakk kommune		28.11.2025	
Plan: Historiske bekker og elver Nordre Follo	Nordre Follo kommune		16.03.2026	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.08.2026	02.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Nesodden kommune - Forbudssone i sjø	Nesodden kommune		28.11.2025	
Plan: Overordnet vurdering av områder i tråd med unntak fra reguleringskrav - Frogn kommune	Frogn kommune		28.11.2025	
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samferdsel: Ankringsområder	Kystverket	16.08.2026	14.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Barmarksløyper i Finnmark	Statsforvalteren	20.08.2020	14.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Forenklet Elveg 2.0	Kartverket	05.03.2026	07.03.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Hovedled og Biled	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner	Avinor		26.01.2021	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Navigasjonsinstallasjon	Kystverket		14.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Snøscooterløyper	Miljødirektoratet		07.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.08.2026	13.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	02.07.2026	13.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.08.2026	20.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.08.2026	13.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetsområder kvikkleireskred Fredrikstad 2023	Fredrikstad kommune		14.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer	Kartverket	17.08.2026		
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer Frogn kommune	Frogn kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Oslo og Viken	Kartverket	16.03.2022		
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhet Nordre Follo	Nordre Follo kommune			

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder - Nesodden	Nesodden kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom Aktsomhetsoner Drøbak	Frogn kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flommen i 1995	Kartverket			
Samfunnssikkerhet: Flomsonekartlegging Nordre Follo	Nordre Follo kommune			
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	18.08.2026	10.08.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Flomveier Enebakk kommune	Enebakk kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø	Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.08.2026	10.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Midlertidige flomsoner for Mjøsa for Hamar, Stange og Ringsaker	Stange kommune			
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret	Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Overvannsanalyse (20 årsflom)	Nesodden kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Overvannsanalyse (200 årsflom)	Nesodden kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Overvannsanalyse (50 årsflom)	Nesodden kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	18.08.2026	10.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	18.08.2026	10.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Store fjellskred	Norges vassdrags- og energidirektorat		10.08.2026	

Ikke berørte datasett

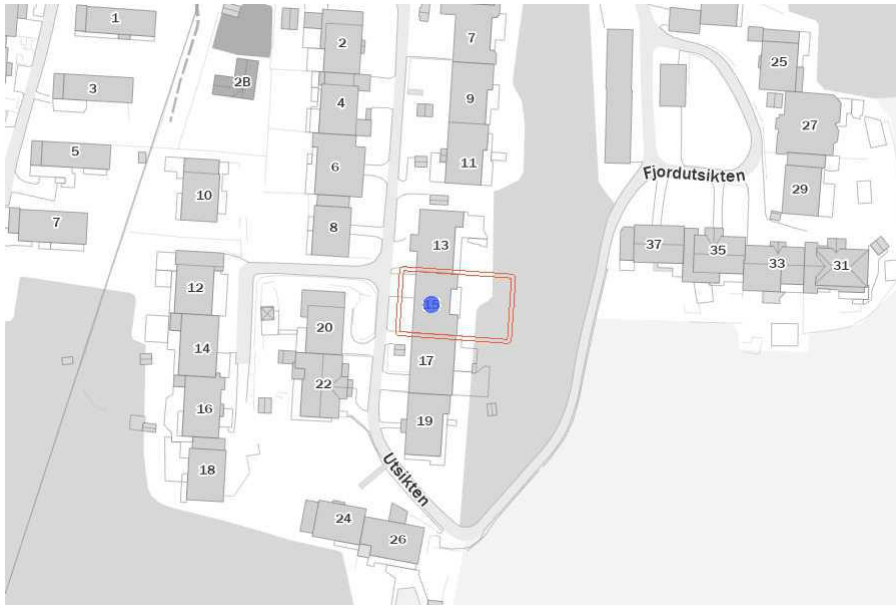
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	Kartverket	09.08.2026	10.08.2026	Dataeier føler seg ganske sikker på at alle objekter er registrert og kartlagt.
Samfunnssikkerhet: Temaplan overvann Kongsberg kommune – avrenningslinjer med nedbørfelt med størrelse mellom 0,5 og 5,0 ha	Kongsberg kommune		12.12.2025	
Samfunnssikkerhet: Temaplan overvann Kongsberg kommune – lavpunkt	Kongsberg kommune		09.12.2025	
Samfunnssikkerhet: Veier med for stor stigning for utrykningskjøretøy - Frogn kommune	Frogn kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Veier med utilstrekkelig bredde for utrykningskjøretøy - Frogn kommune	Frogn kommune		28.11.2025	

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	18.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

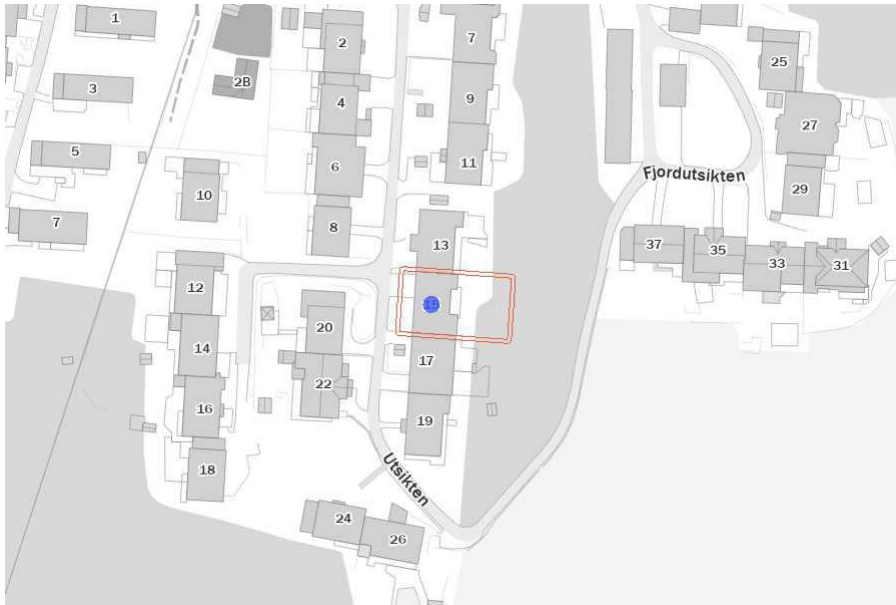
...

Punkter

ID	ADRESSE
188362964	Utsikten 15

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	18.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

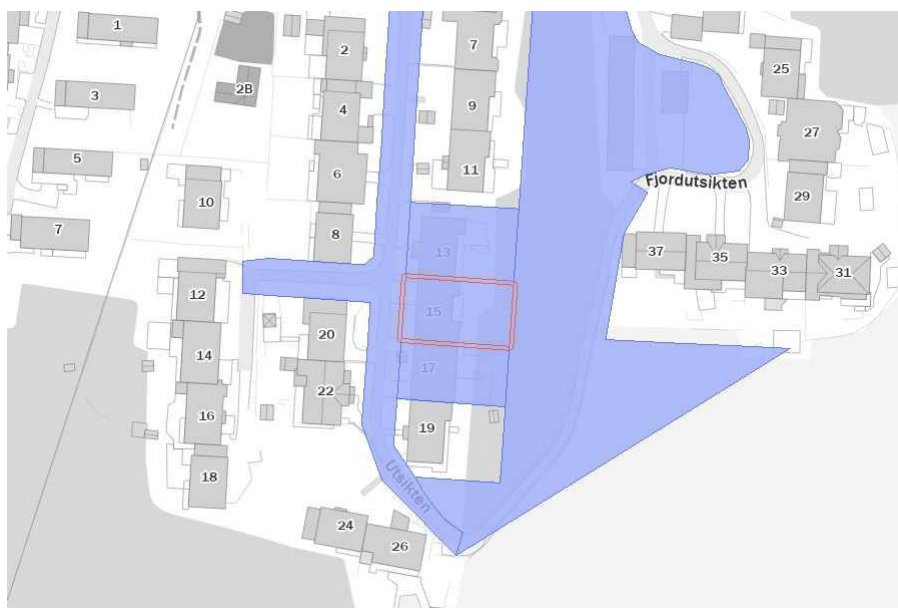
Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevis filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
163310732	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.08.2026
Antall treff	5	Nedlastet	19.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunennummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulest festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3301	301	175	0	0
Grunneiendom	3301	301	173	0	0

Flater

Grunneiendom	3301	301	174	0	0
Grunneiendom	3301	301	6007	0	0
Grunneiendom	3301	301	113	0	0

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om areal typer på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

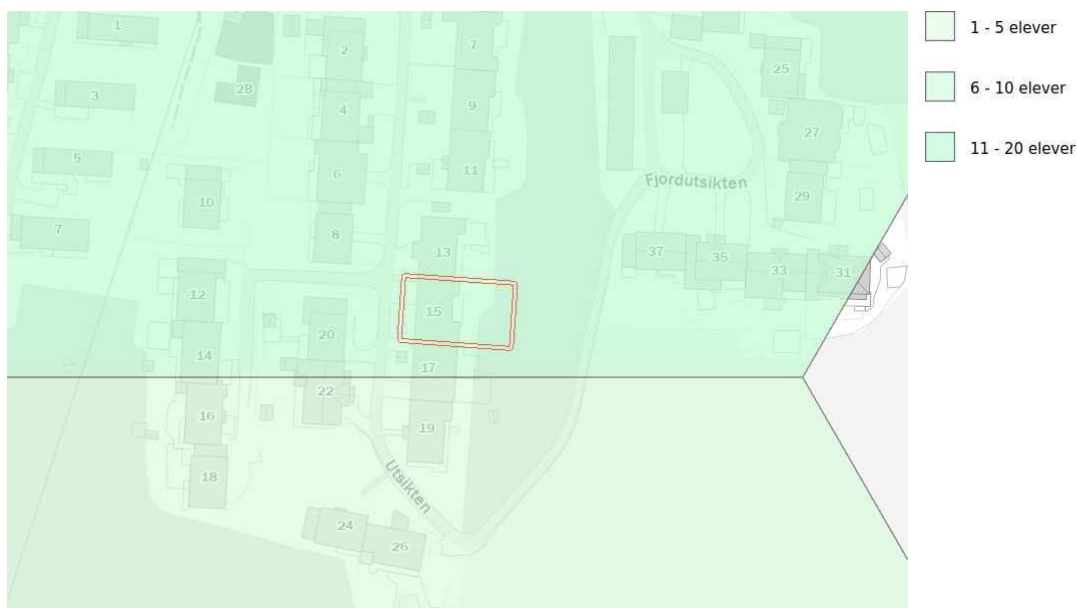
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERING SAR	AKTIVITET
-	-	5	2017	lekeplass,møteplass,skateboard,sykling
-	-	20	2018	-
misliker,mørkt,trafikk,utrygg	-	5	2017	-
-	-	8	2018	-

Geologi: Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.09.2025
Dekning			



Beskrivelse

Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell viser områder hvor det er sannsynlig eller mindre sannsynlig at det forekommer svakhetssoner i fjellet, som er forårsaket av leiromvandling. Kartet er et hjelpemiddel ved planlegging av tunneler, fjellhaller og lignende anlegg i fjell. Kartet viser fire klasser basert på sannsynlighet for at det skal forekomme svakhetssoner i fjell. Kartet er utarbeidet ved å samtolke (korrelere) magnetiske data målt fra fly og helikopter og digital terrengmodell. Der begge disse datasettene viser lave verdier, kan det indikere dypforvitrede soner som kan forårsake problemer under anleggsfase og etter ferdigstilling av et utbyggingstiltak. Datasettet er ikke landsdekkende. Det nye aktsomhetskartet dekker kystområdene i Sør-Norge og store deler av Midt-Norge.

...

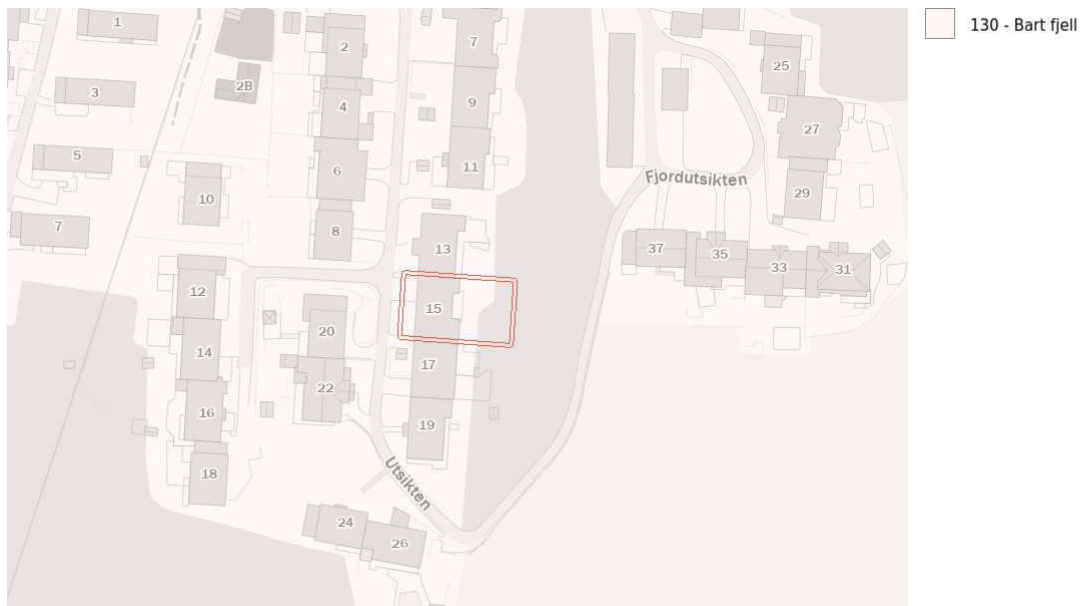
Flater

SANNSFORSVAKHET_FJELL

Ikke påvist svakhetssoner i fjell

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetyperne er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassestype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

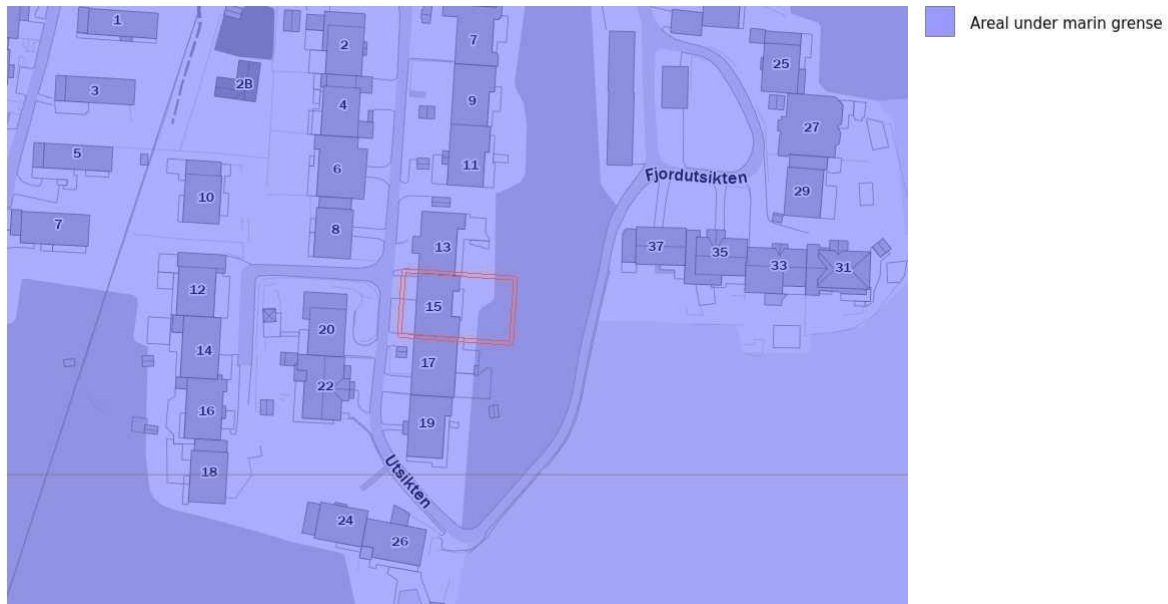
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikv saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET

Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynde forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifisering gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.

Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

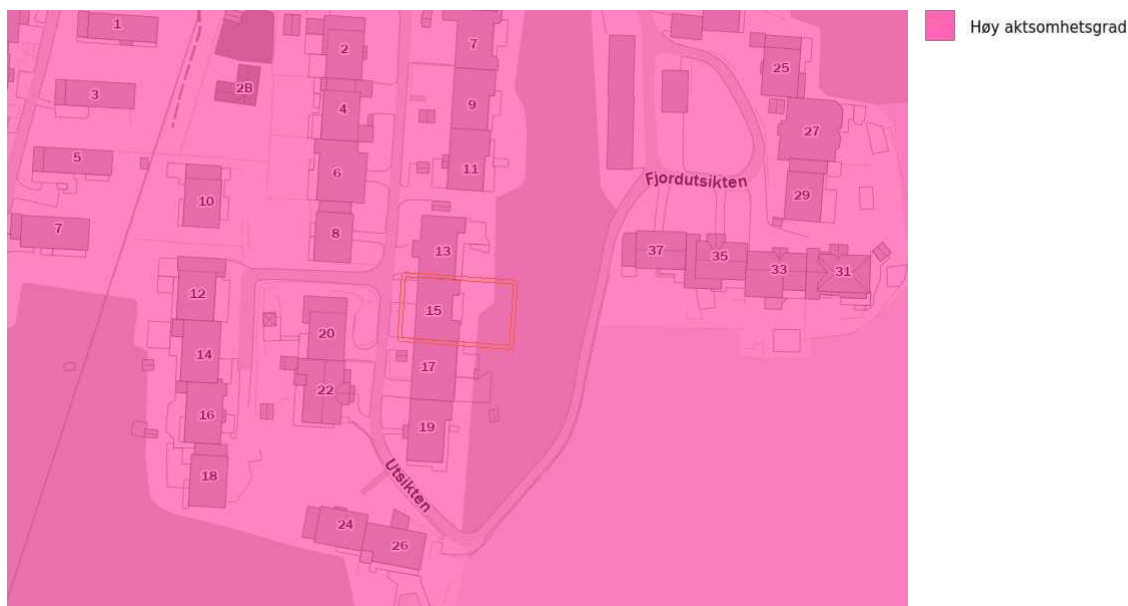
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

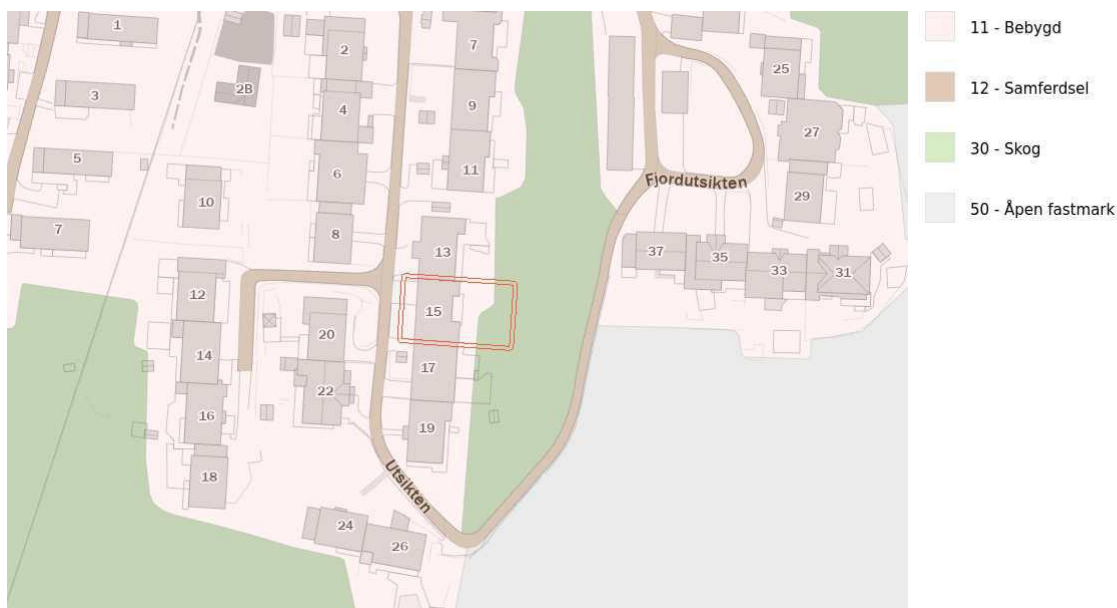
...

Flater

NAVN
Høy aktsomhet

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	18.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	18.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygg, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: <https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassefiksjonssystem-ar5?locationfilter=true>

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Barskog	Lav	Grunnlendt

Landbruk: SR16 - Skogressurskart 16x16 meter - Vektor

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart.

Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater.

SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

...

Flater

TRESLAG	BONITET	BIOMASSE_OVERBAKKEN	MIDDELHØYDE
2	0	24	78

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

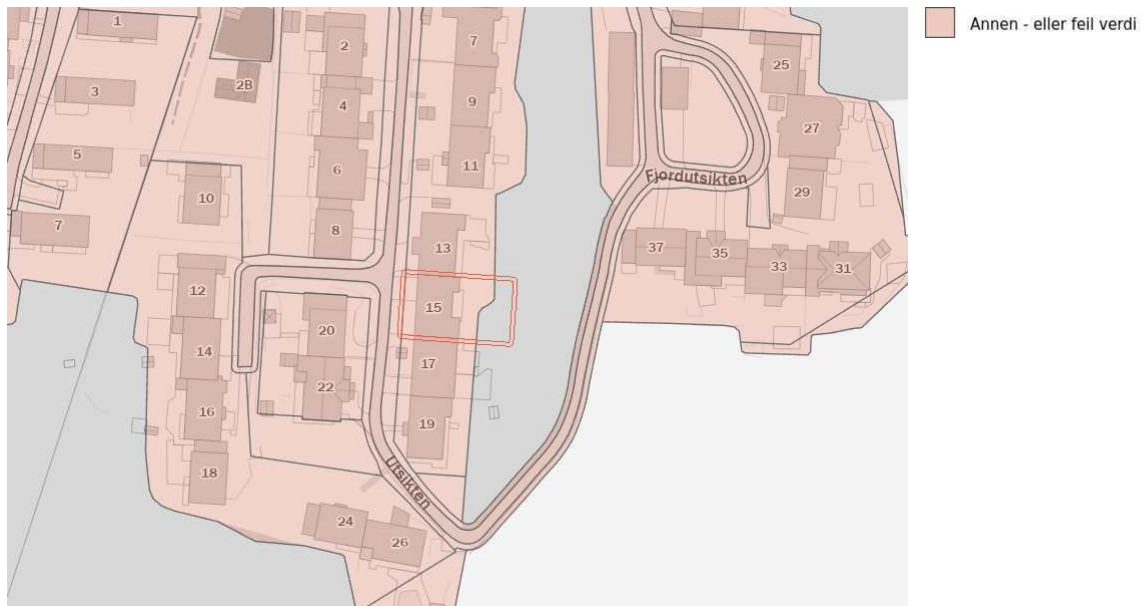
Flater

GRUNNTYPENAVN

Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeid mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon; «Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her

<https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf>

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her

<https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet>

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKH OVEDKLASSE	AREALBRUKU NDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKI LDE
42	26	74	-	-	-	-
0	55	45	-	-	-	-

Natur: REGINE enhet

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Nedbørfeltdatabasen REGINE (REGIster over NEdbørfelt i Norge) definerer den hydrografiske inndelingen av Norge og dekker landsarealet og kystarealet så langt ut det finnes øyer. Egenskapsdata i REGINE er bl.a. vassdragsnr., navn, hierarki, årsavrenning, areal og årstilsig.

...

Flater

DETALJNAVN	HOVEDNAVN	VASSDRAGNR
-	-	-

Plan: Nasjonalt grunnkart for arealanalyse

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	3	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Grunnkartet er utviklet i samarbeid mellom NIBIO, SSB, Kartverket og Miljødirektoratet, og er ment som et felles datagrunnlag for ulike typer arealanalyser.

Datasettet bygger på eksisterende data fra det offentlige kartgrunnlaget (DOK), som viser arealressurs- og arealbruksdata, og innebærer ingen nykartlegging. Kildedata som er brukt i denne versjonen var oppdatert per 01.01.2025. I tillegg til arealressurs- og arealbruksdata er det lagt inn økosysteminformasjon i henhold til Eurostats klassifikasjonssystem. Grunnkartet kan kobles med andre datakilder, som for eksempel arealplaner, og benyttes som grunnlag for ulike typer arealanalyser og arealregnskap. Les mer om datainnhold og metode under Prosesshistorie.

Rapporter

Utviklingen av Grunnkartet er dokumentert i flere rapporter, som beskriver metode, tilbakemeldinger og gjennomførte endringer.

* Alle endringer som er implementert i Årsversjon 2025 er samlet i rapporten [Nasjonalt grunnkart for arealanalyse - Årsversjon 2025](<https://doi.org/10.21350/4m2k-7z04>)

* Alle tilbakemeldinger til Testversjon 2 er samlet i rapporten [Nasjonalt grunnkart for arealanalyse, Testversjon 2 - Tilbakemeldinger og vurderinger](<https://www.kartverket.no/globalassets/forskning-og-utvikling/rapporter/nasjonalt-grunnkart-for-arealanalyse-testversjon-2-tilbakemeldinger-og-vurderinger.pdf>).

* Alle endringer som er implementert i Testversjon 2 er samlet i rapporten [Testversjon 2 - Nasjonalt grunnkart for bruk i arealregnskap](<https://hdl.handle.net/11250/3185743>)

* Alle tilbakemeldinger til Testversjon 1 er samlet i rapporten [Grunnkart for bruk i arealregnskap - Tilbakemeldinger, vurderinger og anbefalinger](<https://www.kartverket.no/globalassets/forskning-og-utvikling/rapporter/rapport-grunnkart-for-bruk-i-arealregnskap-tilbakemeldinger-vurderinger-og-anbefalinger-2.pdf>).

* Les mer om metode og bruk av Grunnkartet i rapporten [Grunnkart for bruk i arealregnskap](<https://hdl.handle.net/11250/3120510>)

...

Flater

AREALDEKKEØK OSYSTEMNIVÅ2	ØKOSYSTEMTYP ENIVÅ3	AREALBRUKLAN DUNDERKLASSE	AREALBRUKHAV	GRUNNKARTKILD E	AREALBRUKKILD E
Bebyggd	Tett boligbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	ikkeRelevant	SSB arealbruk	Areal med bygg
Samferdsel	Vei og jernbane	Annen bilveg	ikkeRelevant	SSB arealbruk	Vegkant
Furuskog	Ikke registrert	Ikke registrert	ikkeRelevant	FKB-AR5	Ikke relevant



Adresse

Utsikten 15, 3075 BERGER

Dato for energimerking

27.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-339806

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

163310732

Gårdsnummer

301

Bruksnummer

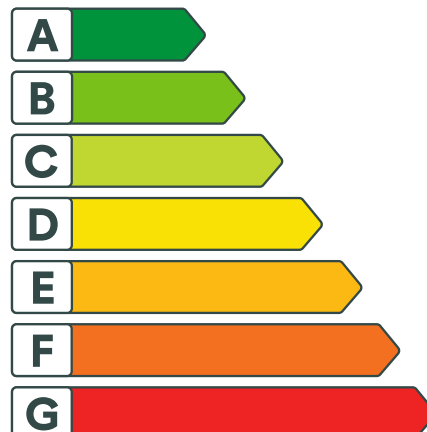
174

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

125,0 m²

Oppvarmet bruksareal

125,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

256,49 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

266,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 993 kWh



Utsikten 15, 3075 BERGER



Detaljering

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



Utsikten 15, 3075 BERGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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. Kjøøl - 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Utsikten 15, 3075 Berger
Gnr. 301, Bnr. 174, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260234

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen
Saksbehandler: Kristian Haltvik
Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 38 650
E-post: kristian.haltvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-