PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

BLÅBÆRSTIEN 5A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

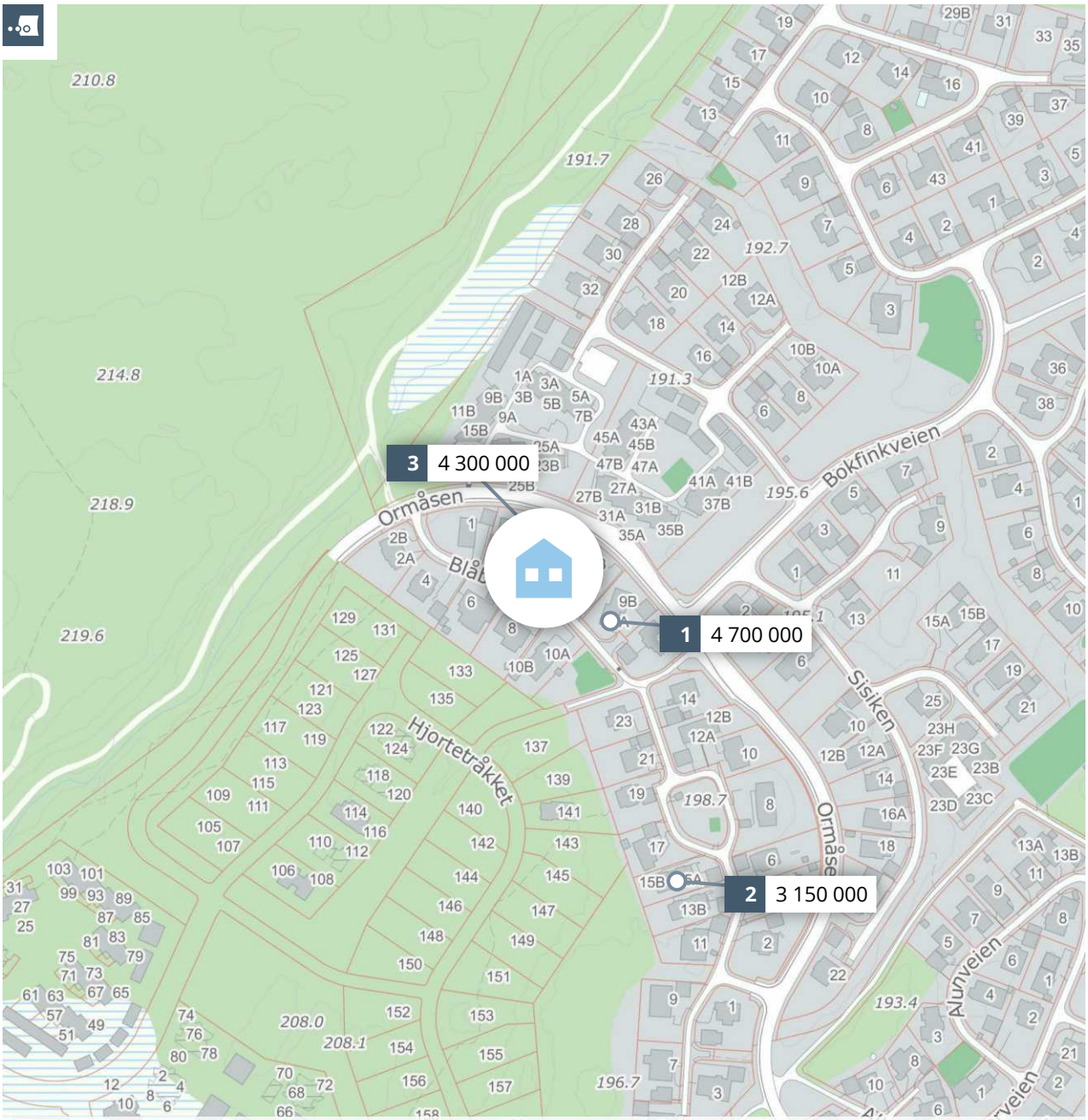
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BLÅBÆRSTIEN 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 23.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blåbærstien 5 A, 3320 VESTFOSSEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 62 BNR 253 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3314 ØVRE EIKER GRUNNKRETS ORMÅSEN

Verdivurdert til

4 490 000

-	4 490 000	36 803
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	5 m²	- m²	57 m²	- m²	7 m²
Tomt						970 m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåbærstien 9 A				11.03.2022	3 990 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**36 719**
	128 m²	2005	950 m²	4 sov						
2	Tyttebærveien 15 A				12.09.2016	2 990 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**25 820**
	122 m²	2005	880 m²	3 sov						
3	Blåbærstien 5 B				22.09.2021	3 990 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**35 246**
	122 m²	2006	730 m²	3 sov						

Velkommen til Blåbærstien 5A – en velholdt og familievennlig bolig med fire soverom, to bad, romslig stue med flere brukssoner og et lyst Sigdal-kjøkken. Boligen går over to etasjer og byr på en gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsrom, praktisk vaskerom og soverom i moderne farger. Med peisovn i stuen, balkong fra ett av soverommene og solrike uteplasser med pergola, får du en bolig som kombinerer både komfort og trivsel.

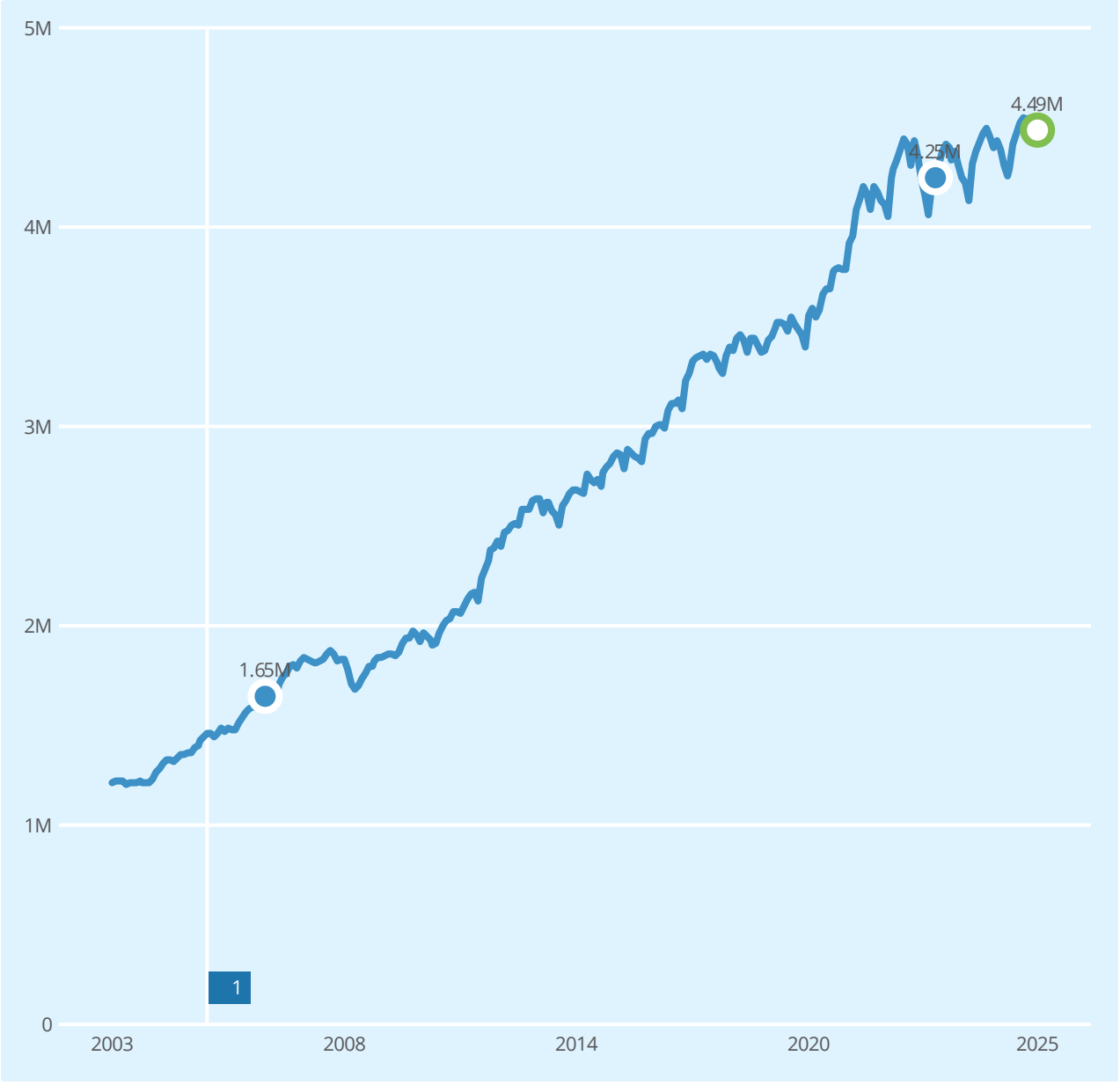
Eiendommen har en flott, skjermet hage med hekk rundt tomten – et perfekt sted for barnefamilier. Beliggenheten på Ormåsen er svært attraktiv, med kort vei til skole, barnehage, buss, lysløype og flotte turområder. Her får du et hjem som passer like godt til en aktiv hverdag som til rolige dager hjemme.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

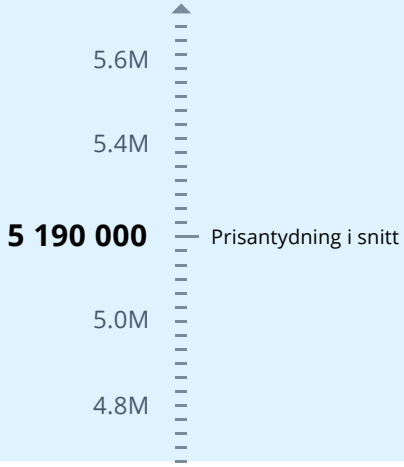
1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.01.2023	06.02.2023	03.05.2023	3 950 000	4 250 000	0	4 250 000	
06.10.2006		06.10.2006	-	1 650 000	-	1 650 000	
14.11.2005		10.02.2006	1 595 000	355 000	-	355 000	2

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

Tomannsboliger til salgs i 3320 VESTFOSSEN nå

2
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Tomannsboliger solgt i 3320 VESTFOSSEN siste 9 mnd

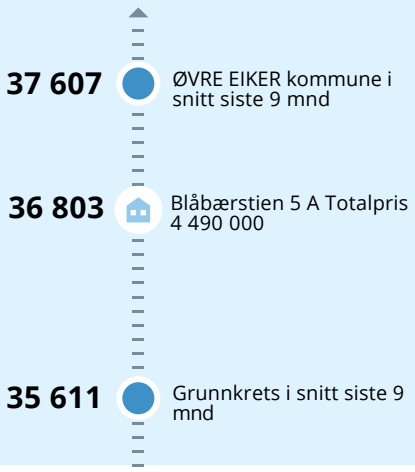
11
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Blåbærstien 5 A
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 2006
BRA: 127 m^2
BRA-i: 122 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	12	0	1

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Blåbærstien 5 A
3320 Vestfossen

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34529

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det er ikke registrert bruk av musesperre.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes da boligen mangler musebånd. Krav til musebånd trådte i kraft med TEK97

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales ettermontering av musesperre.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.
Det er ikke etablert snøfangere.

TG3 settes da det ikke er etablert snøfangere med avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue 1.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 5mm høydeforskjell på soverom 1 2.etg
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforksjell i soverom 2 2.etg
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført med leca elementpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Listverk i taket er ført helt inntil leca pipe. Listverk er brennbart materiale, og dagens utførelse kan være i strid med krav til brannavstand i TEK17 § 11-6 og skorsteinsprodusentens monteringsanvisning.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes da det er brennbart materiale rundt pipe.

Anbefalte tiltak

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2006 levert av Sigdal Kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, og komfyr platetopp samt frittstående kjøl/fryseskap.

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 (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i boliger etter gjeldende forskrift. (Avhendighetslova)

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 11år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da det ikke er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper selv om det ikke var krav ved oppføringsår, men dette er vurdert ette Avhendighetslova §2-17

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales å montere lekkasjestopper.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 19år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 1-3år.

TG2 settes da bereder er over forventet levetid.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Anbefalte tiltak

Konsekvens.
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Våtrom: Bad 2.etg

Oppsummering av overflater

Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Badet er utført i samsvar med TEK§ 13-15 for bruk med badekar som dusjsone eller med tett dusjkabinett.
Dersom badekaret fjernes og det etableres åpen dusj direkte på gulvet, oppfyller ikke dagens gulvløsning fallkravene for dusjsone, og ombygging vil være nødvendig for å tilfredsstille gjeldende forskrift.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under badekar og er ikke kontrollert.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Det registreres 8mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes med bakgrunn i alder og for lite fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov pr.d.d men med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en planlegging om utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom fra opprinnelig byggeår.
Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.
Det registreres fall mot sluk.
Det er ikke registrert symptomer på avvik.
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig å gjennomføre. (Grenser mot yttervegg og bad.)

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

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak

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

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

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er inspeksjonsluke til loft i fordelergang 2. etasje. Tilgang var ikke mulig på befaring da åpningen er tettet med isolasjon og dampsperre.

TGIU settes da undersøkelse er ikke gjennomført fordi tilkomst krever fjerning av bygningselementer (isolasjon/dampsperre), noe som kan skade konstruksjonen og ikke er innenfor normal visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner på loftet kan ikke vurderes.
- Eventuelle skader, fuktproblemer eller mangler kan være uoppdaget.
- Risiko for at skjulte feil utvikler seg over tid uten at eier blir klar over det.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2025

Rapportdato
25.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erik Bautz Steinert**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Lisa Susanne Wilberg**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Blåbærstien 5 A, 3320 Vestfossen**						
Kommunenr:	**3314**	Gårdsnr:	**62**	Bruksnr:	**253**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2006**						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	73	5	0	52
2. etasje	49	49	0	0	5
Totalt m²	**127**	**122**	**5**	**0**	**57**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	56	49	7
Totalt m²	**56**	**49**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	72	1	- Entre/Hall - Vaskerom - Bad - Kjøkken - Stue	- Bod
2. etasje	49	46	3	- Fordelergang - Bad - Stue - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3	- Bod
Totalt m²	**122**	**118**	**4**		

Kommentar til arealberegning

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

BRA-E= Utvendig bod

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-1**

Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Nedløp er avsluttet med utkast.
Bygningen vurderes ikke være utsatt for overflatevann.

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Grunnforhold av sand/leire.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Det ble ikke avdekket vesentlig skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser. (Se etasjeskille for mer opplysninger)

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse 2.etg

Type	Platting

Det er etablert en terrasse på 40m2
Det er etablert en platting/markterrasse på 12m2
Det er etablert en terrasse på 5m2 i 2.etg

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Det er etablert en terrasse på 40m2
Det er etablert en platting/markterrasse på 12m2
Det er etablert en terrasse på 5m2 i 2.etg
Rekkverkshøyden i 2.etg er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Hvite profilierte formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vindu, ytterdør,innerdører og balkongdør er fra byggeår.

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra byggeår 2006.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 16år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 11år

6.5 Yttervegger



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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det er ikke registrert bruk av musesperre.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes da boligen mangler musebånd. Krav til musebånd trådte i kraft med TEK97

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales ettermontering av musesperre.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

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

Det er inspeksjonsluke til loft i fordelergang 2. etasje. Tilgang var ikke mulig på befaring da åpningen er tettet med isolasjon og dampsperre.

TGIU settes da undersøkelse er ikke gjennomført fordi tilkomst krever fjerning av bygningselementer (isolasjon/dampsperre), noe som kan skade konstruksjonen og ikke er innenfor normal visuell kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner på loftet kan ikke vurderes.
- Eventuelle skader, fuktproblemer eller mangler kan være uoppdaget.
- Risiko for at skjulte feil utvikler seg over tid uten at eier blir klar over det.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

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

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

6.8 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

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

6.9 Taktekking







Type tekking	Takstein

Taket er tekket med betongstein.

Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taket er besiktet fra bakkenivå og terrasse 2.etg.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

6.10 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.
Det er ikke etablert snøfangere.

TG3 settes da det ikke er etablert snøfangere med avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

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

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

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

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

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

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue 1.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 5mm høydeforskjell på soverom 1 2.etg
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforksjell i soverom 2 2.etg
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Ildsted/Skorstein



Ildsted plassert i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført med leca elementpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Listverk i taket er ført helt inntil leca pipe. Listverk er brennbart materiale, og dagens utførelse kan være i strid med krav til brannavstand i TEK17 § 11-6 og skorsteinsprodusentens monteringsanvisning.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes da det er brennbart materiale rundt pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2006 levert av Sigdal Kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, og komfyr platetopp samt frittstående kjøl/fryseskap.

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 (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i boliger etter gjeldende forskrift. (Avhendighetslova)

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 11år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da det ikke er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper selv om det ikke var krav ved oppføringsår, men dette er vurdert ette Avhendighetslova §2-17

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales å montere lekkasjestopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.14 Lovlighet



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

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.

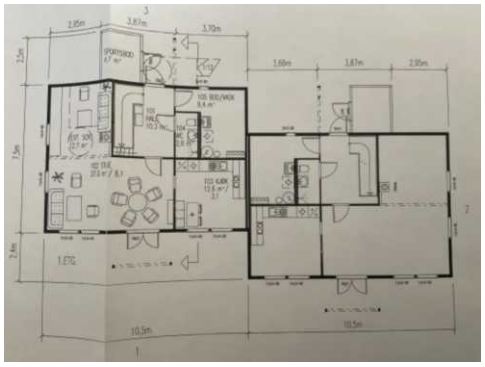
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

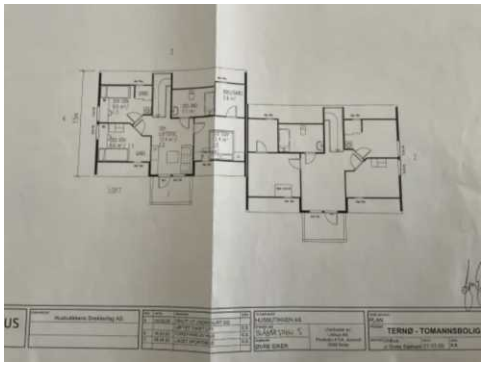
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger ferdigattest på bygget.

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

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







ØVRE EIKER KOMMUNE

X Ferdigattest
Midlertidig brukstillatelse

Saksnr	Løpenr
2005/2603	18120/2006

Eiendom/byggested
Blåbærstien 5 B - 3320 Vestfossen

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
62	253		2

Ansvarlig søker (navn og adresse)
Husbutikken AS
Sundmoen Næringsområde 4
3300 Hokksund

Tiltakshaver (navn og adresse)
Husbutikken Prosjekt AS
Sundmoen Næringsområde 4
3300 Hokksund

Spesifikasjon

Tiltaket omfatter:
Hele tiltaket

Tiltakets/byggets art
Tomannsbolig

Utstedt dato	Tiltak jf. plt § 93	Vedtak dato	Vedtaksnummer
Byggingsmeldingen	Enkle	30.05.05	91/05

Dato sluttbefaring	Kontrollansvarlig
17.10.06	Husbutikken AS
17.10.06	Eiker Rørsenter AS

Merknader
Gbnr. 62/253 seksjonene: 1, Blåbærstien 5 A ble ferdigstilt 25.08.06. Med denne ferdigattesten er det gitt ferdigattest for hele tiltaket.

Underskrift

ØVRE EIKER KOMMUNE

Sted	Dato	
Hokksund	27.10.2006	Annette Edvardsen

Kopi til
Hokksund Ekningskontor, Postboks 114, 3301 Hokksund
Ole Johnny Petersen
Thore W Hansen

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

6.15 Trapp



Håndløper er etablert på begge sider.

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på begge sider og tilfredstiller dagens forskrift som krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

6.16 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2006.
Avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via f.eks sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

6.17 Vannledninger



Rørskap plassert på vaskerom

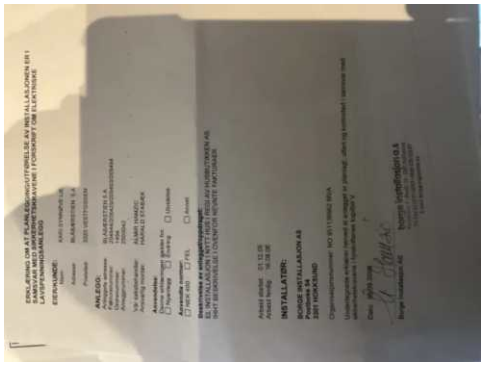
Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder (under 25år) med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på vaskerom.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert på vaskerom, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendige stikkledninger ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.

6.18 Elektrisk





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

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Borge Innstallasjon AS
Det er ikke utført el-kontroll av anlegget de siste 5år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er montert i 2019.

Når var siste service på anlegget?

Det ble utført service på anlegget i 2021 av Buskerud Varmepumpeservice AS

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2019.
Det er utført service på anlegget i 2021 av Buskerud Varmepumpeservice 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.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2006

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 19år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 1-3år.

TG2 settes da bereder er over forventet levetid.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens.
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Boligen er oppført med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?
Filterskifte m2025.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen er oppført med balansert ventilasjon.

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

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.

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

6.22 Våtrom: Bad 2.etg



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er fra opprinnelig byggeår 2006.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjsone med sluk rett under	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
Dusjsone uten sluk rett under	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets bevegelsesbane.
Restgulv ved nedsenket dusjsone	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig nedsenking.

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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-2**

Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Badet er utført i samsvar med TEK§ 13-15 for bruk med badekar som dusjsone eller med tett dusjkabinett. Dersom badekaret fjernes og det etableres åpen dusj direkte på gulvet, oppfyller ikke dagens gulvløsning fallkravene for dusjsone, og ombygging vil være nødvendig for å tilfredsstille gjeldende forskrift.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluk er plassert under badekar og er ikke kontrollert.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Badekar.
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående rom.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.

6.23 Våtrom: Bad 1.etg



Synlig mansjett i klemring.



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er fra byggeår 2006
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjsone med sluk rett under	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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-2**

Det registreres 8mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes med bakgrunn i alder og for lite fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov pr.d.d men med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en planlegging om utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Åpen dusj.
- Servant.
- Innebygget sisterne

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.

6.24 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

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

2.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrig rom med belegg.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og mdf veggpanel.
Tak: Malt gips på bad, øvrige rom trepanel.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater fremstår i normalt 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. Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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

6.25 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad 1.etg.
- Vamekabler på vaskerom 1.etg.
- Ildsted plassert i stue.
- Vamepume plassert i stue.
- Varmekabler på bad 2.etg.

6.26 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Det er plassert vaskerom i 1.etg.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Vaskerom fra opprinnelig byggeår.
Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.
Det registreres fall mot sluk.
Det er ikke registrert symptomer på avvik.
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig å gjennomføre. (Grenser mot yttervegg og bad.)

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

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251060

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lisa Susanne Wilberg	Erik Bautz Steinert

Gateadresse
Blåbærstien 5A

Poststed	Postnr
VESTFOSSEN	3320

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1954195

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251060

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmannen fant et lite avvik i etasjeskillet

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251060

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251060

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251060

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Wilberg	1f857019770d265f1714d92 1882c36e7fa5326a6	21.08.2025 18:51:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Bautz Steinert	f631bdc85a5806ea9fe44 bea22baa3b7897fd40e	22.08.2025 07:02:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251060

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.08.2025 15:25

Eiendom 3314-62/253 Tomt 5

Bruksnavn	Tomt 5				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.03.2005	Andel	
Kommunenr	3314	Oppgitt areal	971 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	62	Beregnet areal	970,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	253	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Blåbærstien 5A	3320 Vestfossen	Områsen	Områsen	Vestfossen

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.03.2005	Kart- og delingsforretning	3314-62/253	Mottaker	971
		3314-62/4	Avgiver	-971
28.09.2006	Seksjonering	3314-62/253	Avgiver	0
		3314-62/253	Mottaker	0
11.01.2011	Oppmålingsforretning	3314-62/269	Berørt	0
		3314-62/348	Berørt	0
		3314-62/315	Berørt	0
		3314-62/257	Berørt	0
		3314-62/368	Berørt	0
		3314-62/284	Berørt	0
		3314-62/328	Berørt	0
		3314-62/294	Berørt	0
		3314-62/353	Berørt	0
		3314-62/360	Berørt	0
		3314-62/302	Berørt	0
		3314-62/233	Berørt	0
		3314-62/352	Berørt	0
		3314-65/32	Berørt	0
		3314-62/301	Berørt	0
		3314-62/337	Berørt	0
		3314-62/298	Berørt	0
		3314-62/4	Berørt	0
		3314-62/286	Berørt	0
		3314-62/314	Berørt	0
		3314-62/373	Berørt	0
		3314-62/374	Mottaker	28253,1
		3314-62/344	Berørt	0
		3314-62/363	Berørt	0
		3314-62/279	Berørt	0
		3314-62/278	Berørt	0
		3314-62/369	Berørt	0
		3314-62/345	Berørt	0
		3314-62/272	Berørt	0
		3314-62/295	Berørt	0
		3314-62/282	Berørt	0
		3314-62/372	Berørt	0
		3314-62/255	Berørt	0
		3314-62/263	Berørt	0
		3314-62/273	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3314-62/351	Berørt	0
		3314-62/307	Berørt	0
		3314-62/361	Berørt	0
		3314-62/329	Berørt	0
		3314-62/333	Berørt	0
		3314-62/264	Berørt	0
		3314-62/304	Berørt	0
		3314-62/283	Berørt	0
		3314-62/358	Berørt	0
		3314-62/308	Berørt	0
		3314-62/371	Berørt	0
		3314-62/331	Berørt	0
		3314-62/316	Berørt	0
		3314-62/268	Berørt	0
		3314-62/285	Berørt	0
		3314-62/340	Berørt	0
		3314-62/274	Berørt	0
		3314-62/262	Berørt	0
		3314-62/338	Berørt	0
		3314-62/251	Berørt	0
		3314-62/318	Berørt	0
		3314-62/311	Berørt	0
		3314-62/365	Berørt	0
		3314-65/2	Berørt	0
		3314-62/347	Berørt	0
		3314-62/335	Berørt	0
		3314-62/359	Berørt	0
		3314-62/293	Berørt	0
		3314-62/342	Berørt	0
		3314-62/276	Berørt	0
		3314-62/334	Berørt	0
		3314-62/259	Berørt	0
		3314-62/253	Berørt	0
		3314-62/356	Berørt	0
		3314-62/250	Berørt	0
		3314-62/297	Berørt	0
		3314-62/296	Berørt	0
		3314-62/247	Berørt	0
		3314-62/243	Berørt	0
		3314-62/346	Berørt	0
		3314-62/362	Berørt	0
		3314-62/357	Berørt	0
		3314-62/288	Berørt	0
		3314-62/303	Berørt	0
		3314-62/325	Berørt	0
		3314-62/310	Berørt	0
		3314-62/332	Berørt	0
		3314-62/312	Berørt	0
		3314-62/320	Berørt	0
		3314-62/305	Berørt	0
		3314-62/339	Berørt	0
		3314-62/324	Berørt	0
		3314-62/280	Berørt	0
		3314-62/341	Berørt	0
		3314-62/350	Berørt	0
		3314-62/245	Berørt	0
		3314-62/299	Berørt	0
		3314-62/367	Berørt	0
		3314-62/265	Berørt	0
		3314-62/270	Berørt	0
		3314-62/260	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3314-62/267	Berørt	0
		3314-62/292	Berørt	0
		3314-62/313	Berørt	0
		3314-62/249	Berørt	0
		3314-62/289	Berørt	0
		3314-62/277	Berørt	0
		3314-62/366	Berørt	0
		3314-62/287	Berørt	0
		3314-62/290	Berørt	0
		3314-62/326	Berørt	0
		3314-62/330	Berørt	0
		3314-62/281	Berørt	0
		3314-62/336	Berørt	0
		3314-62/355	Berørt	0
		3314-62/370	Berørt	0
		3314-62/266	Berørt	0
		3314-62/354	Berørt	0
		3314-62/300	Berørt	0
		3314-62/317	Berørt	0
		3314-62/349	Berørt	0
		3314-62/189	Avgiver	-28253
		3314-62/343	Berørt	0
		3314-62/322	Berørt	0
		3314-62/275	Berørt	0
		3314-62/271	Berørt	0
		3314-62/309	Berørt	0
		3314-62/323	Berørt	0
		3314-62/319	Berørt	0
		3314-62/321	Berørt	0
		3314-62/364	Berørt	0
		3314-62/306	Berørt	0
		3314-62/261	Berørt	0
		3314-62/291	Berørt	0
		3314-62/327	Berørt	0
17.06.2016	Oppmålingsforretning	3314-3001/38	Mottaker	4730,8
		3314-62/233	Berørt	0
		3314-62/257	Berørt	0
		3314-62/258	Berørt	0
		3314-62/242	Berørt	0
		3314-62/4	Avgiver	-4730,8
		3314-62/234	Berørt	0
		3314-62/239	Berørt	0
		3314-62/235	Berørt	0
		3314-62/254	Berørt	0
		3314-62/231	Berørt	0
		3314-62/255	Berørt	0
		3314-62/251	Berørt	0
		3314-62/232	Berørt	0
		3314-62/243	Berørt	0
		3314-62/259	Berørt	0
		3314-62/238	Berørt	0
		3314-62/256	Berørt	0
		3314-62/247	Berørt	0
		3314-62/250	Berørt	0
		3314-62/253	Berørt	0
		3314-62/252	Berørt	0
		3314-62/245	Berørt	0
		3314-62/240	Berørt	0
		3314-62/244	Berørt	0
		3314-62/249	Berørt	0
		3314-62/248	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3314-62/246	Berørt	0
		3314-62/236	Berørt	0
		3314-62/241	Berørt	0
		3314-62/374	Berørt	0
		3314-62/230	Berørt	0
		3314-62/237	Berørt	0
13.11.2019	Oppmålingsforretning	3314-62/360	Berørt	0
		3314-62/328	Berørt	0
		3314-62/348	Berørt	0
		3314-3001/38	Berørt	0
		3314-62/315	Berørt	0
		3314-62/368	Berørt	0
		3314-62/374	Avgiver	-27998,8
		3314-62/269	Berørt	0
		3314-62/294	Berørt	0
		3314-62/257	Berørt	0
		3314-62/302	Berørt	0
		3314-62/284	Berørt	0
		3314-62/233	Berørt	0
		3314-62/352	Berørt	0
		3314-62/353	Berørt	0
		3314-62/4	Berørt	0
		3314-62/301	Berørt	0
		3314-62/363	Berørt	0
		3314-62/298	Berørt	0
		3314-62/345	Berørt	0
		3314-62/337	Berørt	0
		3314-62/279	Berørt	0
		3314-62/286	Berørt	0
		3314-62/369	Berørt	0
		3314-62/344	Berørt	0
		3314-62/373	Berørt	0
		3314-62/278	Berørt	0
		3314-62/314	Berørt	0
		3314-65/32	Berørt	0
		3314-62/361	Berørt	0
		3314-62/307	Berørt	0
		3314-62/255	Berørt	0
		3314-62/351	Berørt	0
		3314-62/272	Berørt	0
		3314-62/263	Berørt	0
		3314-62/273	Berørt	0
		3314-62/282	Berørt	0
		3314-62/372	Berørt	0
		3314-62/295	Berørt	0
		3314-62/365	Berørt	0
		3314-62/359	Berørt	0
		3314-62/358	Berørt	0
		3314-62/333	Berørt	0
		3314-62/335	Berørt	0
		3314-62/316	Berørt	0
		3314-62/338	Berørt	0
		3314-62/264	Berørt	0
		3314-62/371	Berørt	0
		3314-62/331	Berørt	0
		3314-62/274	Berørt	0
		3314-62/347	Berørt	0
		3314-62/251	Berørt	0
		3314-62/340	Berørt	0
		3314-65/2	Berørt	0
		3314-62/304	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3314-62/329	Berørt	0
		3314-3001/39	Berørt	0
		3314-62/308	Berørt	0
		3314-62/283	Berørt	0
		3314-62/268	Berørt	0
		3314-62/318	Berørt	0
		3314-62/311	Berørt	0
		3314-62/285	Berørt	0
		3314-62/262	Berørt	0
		3314-62/339	Berørt	0
		3314-62/356	Berørt	0
		3314-62/332	Berørt	0
		3314-62/357	Berørt	0
		3314-62/250	Berørt	0
		3314-62/310	Berørt	0
		3314-62/293	Berørt	0
		3314-62/297	Berørt	0
		3314-62/334	Berørt	0
		3314-62/312	Berørt	0
		3314-62/259	Berørt	0
		3314-62/342	Berørt	0
		3314-62/362	Berørt	0
		3314-62/253	Berørt	0
		3314-62/288	Berørt	0
		3314-62/375	Berørt	0
		3314-62/276	Berørt	0
		3314-62/296	Berørt	0
		3314-62/320	Berørt	0
		3314-62/325	Berørt	0
		3314-62/305	Berørt	0
		3314-62/247	Berørt	0
		3314-62/303	Berørt	0
		3314-62/243	Berørt	0
		3314-3001/48	Mottaker	27998,7
		3314-62/324	Berørt	0
		3314-62/260	Berørt	0
		3314-62/245	Berørt	0
		3314-62/350	Berørt	0
		3314-62/280	Berørt	0
		3314-62/341	Berørt	0
		3314-62/267	Berørt	0
		3314-62/265	Berørt	0
		3314-62/299	Berørt	0
		3314-62/367	Berørt	0
		3314-62/270	Berørt	0
		3314-62/326	Berørt	0
		3314-62/281	Berørt	0
		3314-62/355	Berørt	0
		3314-62/290	Berørt	0
		3314-62/249	Berørt	0
		3314-62/366	Berørt	0
		3314-62/330	Berørt	0
		3314-62/336	Berørt	0
		3314-62/289	Berørt	0
		3314-62/370	Berørt	0
		3314-62/354	Berørt	0
		3314-62/287	Berørt	0
		3314-62/317	Berørt	0
		3314-62/292	Berørt	0
		3314-62/300	Berørt	0
		3314-62/277	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3314-62/266	Berørt	0
		3314-62/313	Berørt	0
		3314-62/364	Berørt	0
		3314-62/275	Berørt	0
		3314-62/291	Berørt	0
		3314-62/319	Berørt	0
		3314-62/323	Berørt	0
		3314-62/321	Berørt	0
		3314-62/261	Berørt	0
		3314-62/306	Berørt	0
		3314-62/322	Berørt	0
		3314-62/327	Berørt	0
		3314-62/343	Berørt	0
		3314-62/271	Berørt	0
		3314-62/349	Berørt	0
		3314-62/309	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3314-62/253	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3314-62/253	Mottaker	0

Bygninger (0)

ARKIV

ØVRE EIKER KOMMUNE

[X] **Ferdigattest**
[ ] **Midlertidig brukstillatelse**

Saksnr	Løpenr
2005/2603	13924/2006

Eiendom/byggested: Blåbærstien 5 - 3320 Vestfossen

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
62	253		

Ansvarlig søker (navn og adresse)
Husbutikken as
Sundmoen Næringsområde 4
3300 Hokksund

Tiltakshaver (navn og adresse)
Husbutikken Prosjekt as
Sundmoen Næringsområde 4
3300 Hokksund

Spesifikasjon

Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket

Tiltaket/byggets art: Tomannsbolig

Vedtak fattet av	Tiltak, jf. pbl § 93	Vedtak dato	Vedtaksnummer
Bygningsseksjonen	Enkle	30.05.05	91/05

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
18.08.06	Husbutikken AS
17.08.06	Eiker Rørsenter AS

Merknader

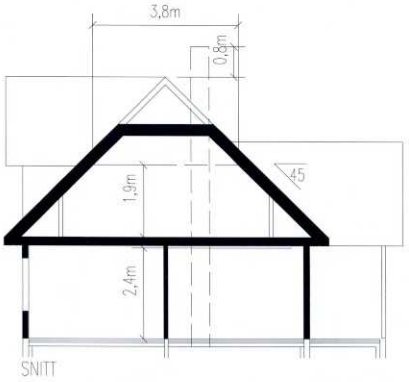
Underskrift

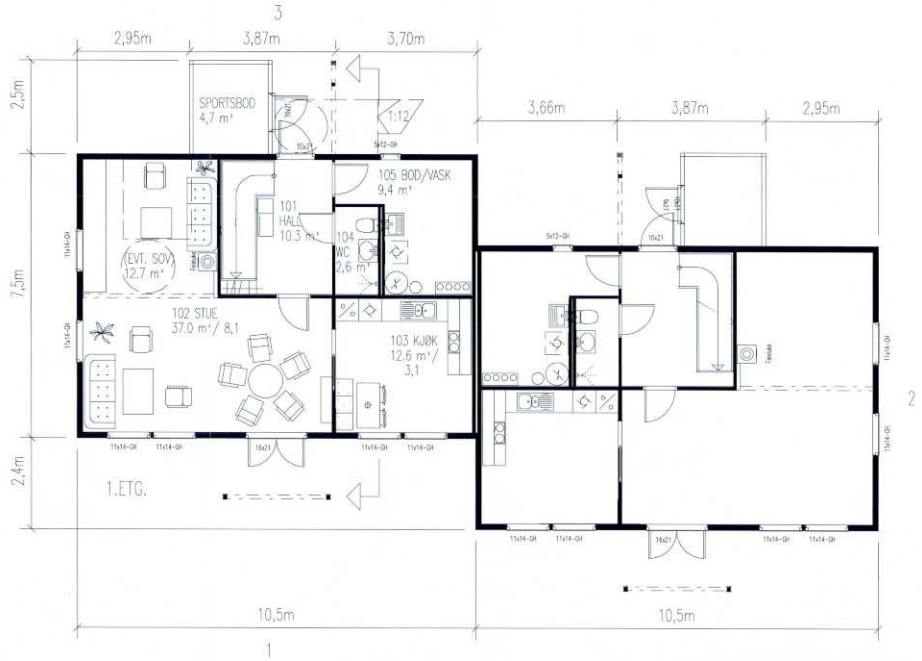
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hokksund	25.08.2006	ØVRE EIKER KOMMUNE Bygningsseksjonen Annette Edvardsen

Kopi til

Hokksund likningskontor, Postboks 114, 3301 Hokksund
Ole Johnny Petersen
Thore W Hansen

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





AREAL PR. LEIL.

	BRA
LOFT	54,4 m²
1.ETG.	78,1 m²
SUM	132,5 m²

BYA. 185,6 m²

ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon

Dato:	30.05.05
J.nr./Ark.nr.:	05/2603
Sak nr.:	91/05

SYSTEMHUS

FORHANDLER: Husbutikkens Snekkerlag AS

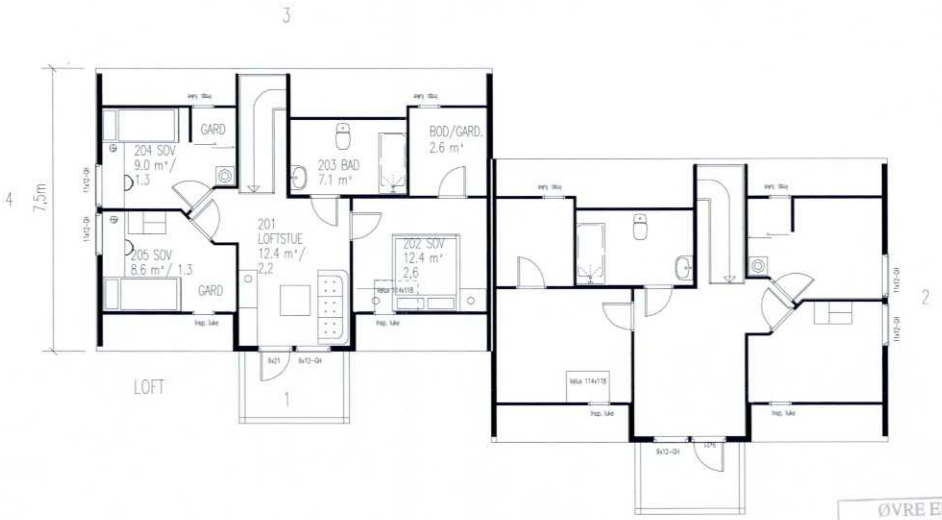
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	04.03.05	DRATT UT UNDERGURT OG	
		LØFTET TAKET LITT	S.S.
B	18.03.05	FORSYVING AV HUS	S.S.
C	29.04.05	LAGET SPORTSBOD	S.S.

TILTAKSHAVER: HUSBUTIKKEN AS
BYGGEPLASS:
KOMMUNE: ØVRE EIKER

Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: PLAN , SNITT 1.etg.
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: TERNØ - TOMANNSBOLIG
PROSJEKT NR: 04559
ARKITEKT: Unikus v/ Grete Sætveit
DATO: 01.03.05
SIGN: S.S.
REV: C
TEGN. NR: 09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon

Dato:	30.05.05
J.nr./Ark.nr.:	05/2603
Sak nr.:	91/05

SYSTEMHUS

FORHANDLER: Husbutikkens Snekkerlag AS

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	04.03.05	DRATT UT UNDERGURT OG	
		LØFTET TAKET LITT	S.S.
B	18.03.05	FORSYVING AV HUS	S.S.
C	29.04.05	LAGET SPORTSBOD	S.S.

TILTAKSHAVER: HUSBUTIKKEN AS
BYGGEPLASS:
KOMMUNE: ØVRE EIKER

Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: PLAN
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: TERNØ - TOMANNSBOLIG
PROSJEKT NR.: 04559
ARKITEKT: Unikus v/ Grete Sætveit
DATO: 01.03.05
SIGN: S.S.
REV: C
TEGN. NR.: 09.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE 1



FASADE 2

ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon
Dato: 30.05.05
J.nr./Ark.nr.: 05/2603
Sak nr.: 91/05



FASADE 3



FASADE 4

SYSTEMHUS

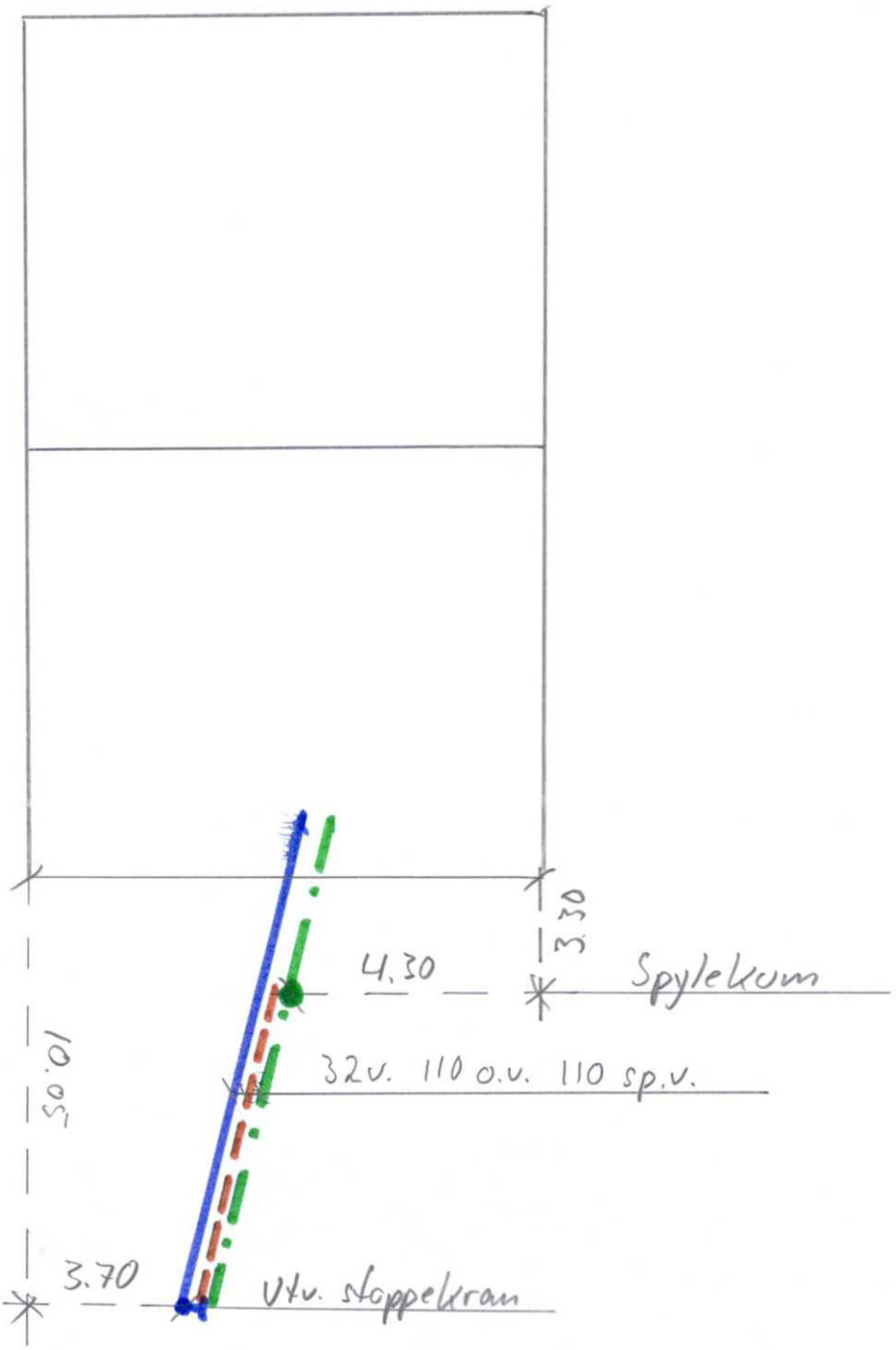
FORHANDLER: Husbutikkens Snekkerlag AS

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	04.03.05	DRATT UT UNDERGURT OG	
		LØFTET TAKET LITT	S.S.
B	18.03.05	FORSYVING AV HUS	S.S.
C	29.04.05	LAGET SPORTSBOD	S.S.

TILTAKSHAVER: HUSBUTIKKEN AS
BYGGEPLASS: TOMT 5
KOMMUNE: ØVRE EIKER

Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: FASADER
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: TERNØ - TOMANNSBOLIG
PROSJEKT NR: 04559
ARKITEKT: Unikus v/ Grete Sætveit
DATO: 01.03.05
SIGN: S.S.
REV: C
TEGN. NR: 09.03



Eiker
Rørsenter as
Steinbergveien 7, 3050 Mjøndalen
Telefon: 32 27 04 70, Faks: 32 27 04 72
Org.nr.: 985 328 277

Ormåsen Felt B4-III Tomt 5

Utskriftsdato: 13.08.2025

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	253	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Blåbærstien 5A, 3320 VESTFOSSEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
06447954	1939	30.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	195

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Kommunale avgifter - gebyrer

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	253	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Blåbærstien 5A, 3320 VESTFOSSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	11 654,69 kr.
Vann	7 968,44 kr.
Sum	**19 623,13 kr.**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann fastledd	1 stk	Kr. 1 983,60	1/1	0 %	1 983,60 kr.	1 193,70 kr.
Avløp fastledd	1 stk	Kr. 2 949,54	1/1	0 %	2 949,54 kr.	1 771,78 kr.
Vann forbruk pr. m³	47 m³	Kr. 34,84	1/1	0 %		1 637,36 kr.
Avløp forbruk pr. m³	47 m³	Kr. 52,43	1/1	0 %		2 463,98 kr.
				Sum		**7 066,82 kr.**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva. Øvre Eiker kommune har ikke eiendomsskatt.

Andre opplysninger

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025.

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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3314	Gnr: 62	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse: Blåbærstein 5 A, 3320 Vestfossen				
Ordre: 79690				
Brl./Sameie: Nei		Felles faktura: Nei		
Avtalenummer: 1181160				
Dato: 07.08.2025				

Årsgebyr renovasjon: kr. 3 944
Antall terminer: 2
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Samarbeid renovasjon
Forfall neste faktura: 20. november

Ajour pr. 30.06.2025.

Drammensregionens brannvesen IKS

WILBERG LISA SUSANNE
Blåbærstien 5A
3320 VESTFOSSEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/19610 Blåbærstien 5A-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 21.11.2024 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Daniel Granlien

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

WILBERG LISA SUSANNE
Blåbærstien 5A
3320 VESTFOSSEN

Blåbærstien 5A-H0101, 3314-62/253/0/1

tilsyn ble gjennomført på Blåbærstien 5A-H0101 den 21.11.2024.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Daniel Granlien
daniel.granlien@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

STEINERT ERIK BAUTZ
Blåbærstien 5A
3320 VESTFOSSEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/19610 Blåbærstien 5A-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 21.11.2024 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Daniel Granlien

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

STEINERT ERIK BAUTZ
Blåbærstien 5A
3320 VESTFOSSEN

Blåbærstien 5A-H0101, 3314-62/253/0/1

tilsyn ble gjennomført på Blåbærstien 5A-H0101 den 21.11.2024.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Daniel Granlien
daniel.granlien@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Øvre Eiker	62	253	0	1

Adresse:	Blåbærstien 5 A, 3320 Vestfossen

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	21.11.2024	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	24.10.2024	
Merknader til feiingen:	Nei	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 578.- Betalt 07.05.2025	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 07.08.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Øvre Eiker kommune
Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund
Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 13.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	253	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Blåbærstien 5A, 3320 VESTFOSSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0503-408
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/2033/Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 970 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0117-1
Navn	Reguleringsplan for Ormåsen felt B4-III

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/767/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 968 m^2 **Formål** Boliger

ØVRE EIKER KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR ORMÅSEN B4 - III
Reguleringsbestemmelser revidert 22.06.04, stadfestet 23.06.2004
Rev. 19.06.2007 sak 48/07

1 Generelt

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til utbygging av boliger, fellesareal veg og fellesareal lek i overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25.

1.2 Innenfor området er det regulert for følgende formål:

- Byggeområder
  - Boliger
- Offentlige trafikkområder
  - Veg med fortau (OV)
  - Kjøreveg (OK)
  - Gangveg (OG)
- Fellesområder
  - lek (FL)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 **Grad av utnytting**
Grad av utnytting regnes som bebygd areal, BYA (bebygd areal inkludert garasje og utvendige boder i prosent av tomtearealet).

2.2 **Søknad om tiltak etter Plan- og bygningsloven (søknad om byggetillatelse)**
Området skal benyttes til utbygging for boligformål med frittliggende eneboliger. Byggesøknader skal inneholde situasjonsplan med planløsning for alle bygg på tomten, herunder garasje og utvendige boder,selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig med boligene.

2.3 **Vegetasjon**
Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte, skal bevares.

2.4 Etter at reguleringsplan og -bestemmelser er gjort gjeldende er det ikke tillatt ved private avtaler å opprette forhold som strider mot plan og bestemmelser.

2.5 **Avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser**
Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtektene til denne loven.

3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

3.1 Området skal benyttes utbygging for boligformål med frittliggende eneboliger.

3.2 BYA for området er satt til 30%.

3.3 Ved behandling av byggemeldinger skal kommunen se til at de enkelte bygg får en god og harmonisk utforming når det gjelder form, farge og materialbruk.

3.4 Takvinkel fastsettes av kommunen. Mindre takoppbygg, arker, o. l. kan tillates.

3.5 Bygningenes mønehøyde skal ikke overstige 7.5 m. Gesims skal ikke overstige 4,5 meter.

3.6 Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer der det ikke oppføres underetasje. Boliger med underetasje tillates oppført med innredet loftsetasje.

3.7 **Garasje/carport**
For hver tomt tillates oppført en garasje eller en carport. Maksimal størrelse er 50m^2 BYA. Garasjens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter.

3.8 **Parkering**
Det skal være minimum to biloppstillingsplasser per tomt, hvorav den ene plassen kan regnes i garasje/carport.

3.9 **Utvendig bod**
Det tillates oppført inntil en frittstående utvendig bod på tomten. Boden tillates oppført med utvendige mål inntil 2,25 x 3 (bredde x lengde). Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 meter.

3.10 Kommunen har gjørt vurderinger, og finner det ikke nødvendig at å gjennomføre Støyberegninger ut fra den forventede trafikken på veinett. Henvises til MDs rundskriv T-8-79.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Offentlig gate med fortau (OGF) skal opparbeides som vist på reguleringsplan og med kjørefelt bredde 3 m, skulder 0,5 m, fortau 2 m til 2,5 m.

4.2 Offentlig kjøreveg (OV) skal opparbeides som vist på reguleringsplanen og med kjørebane bredde 3,5 m, skuldre 0,25 m og grøfter 2,0 m.

4.3 Offentlig gangvei (OG) skal opparbeides som vist på reguleringsplanen med bom mot OV og med bredde 2,5 m, skuldre 0,25 m og grøfter 2,0 m.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesområdene er felles for alle eiendommene innen felt B4-III, og skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

5.2 Felles lekeareal (FL) skal opparbeides i henhold til §69 i plan- og bygningsloven.

Skøyen 29.10.04 REINERTSEN Landskap

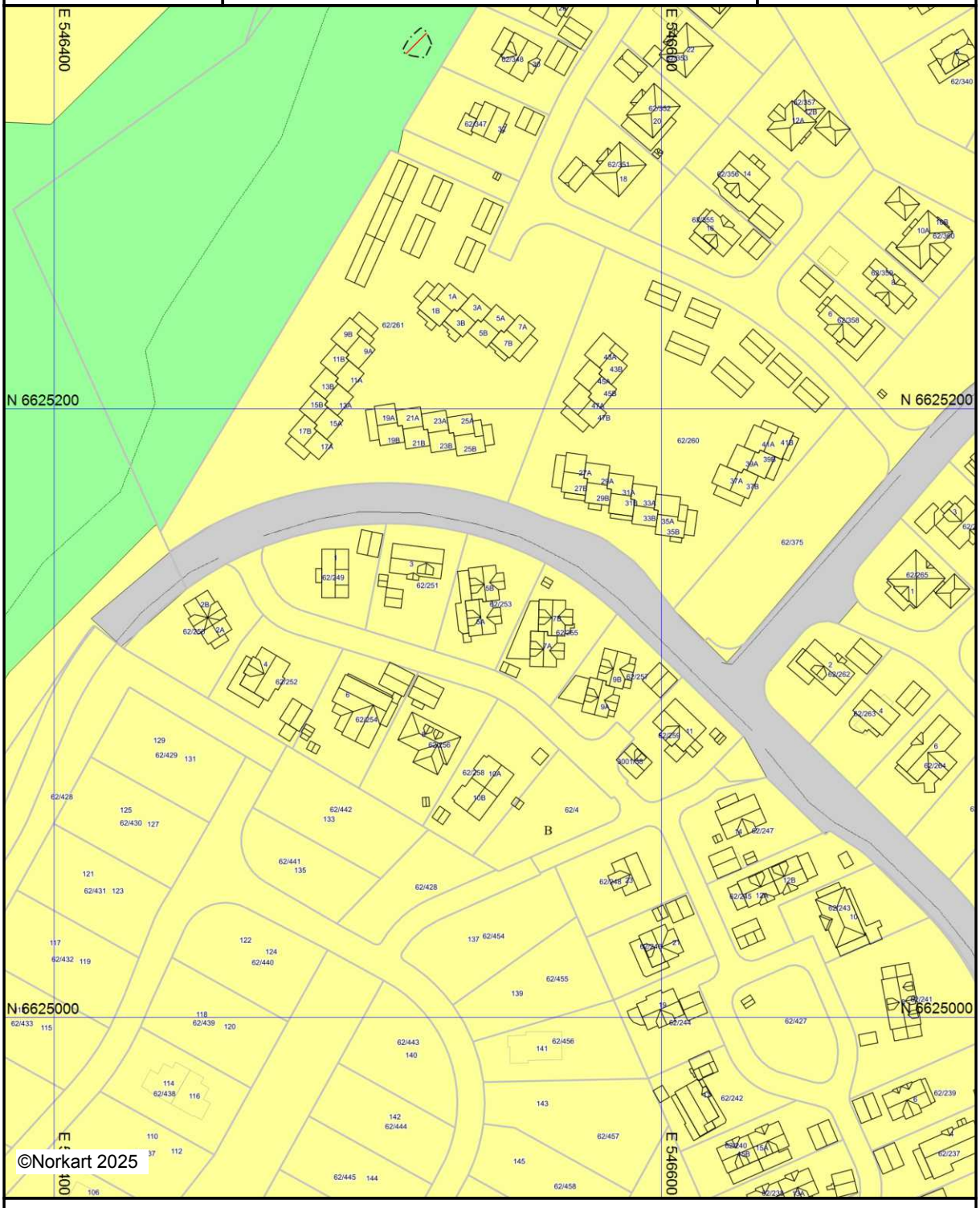
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/253/0/1
Adresse: Blåbærstien 5A
Utskriftsdato: 13.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



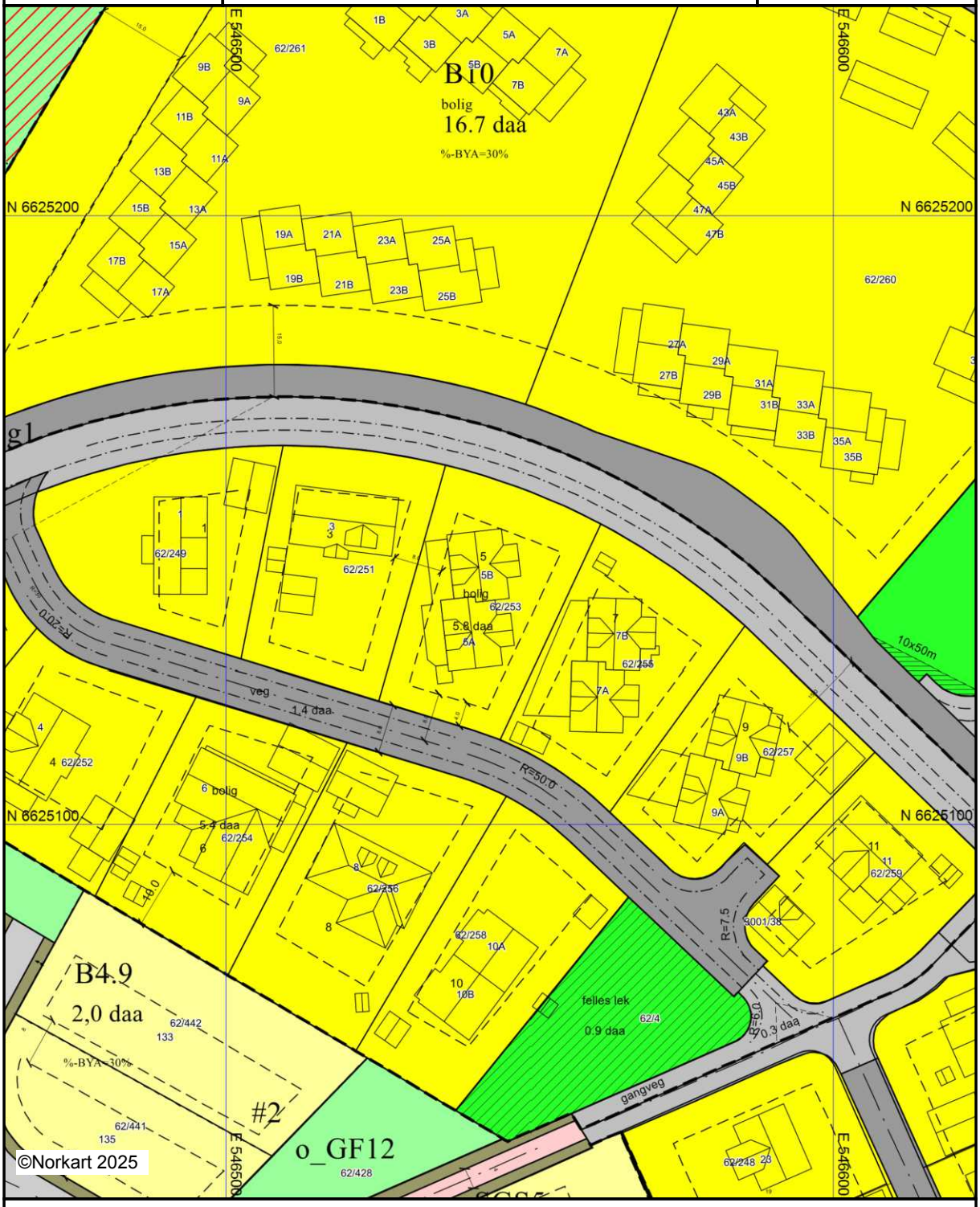
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/253/0/1
Adresse: Blåbærstien 5A
Utskriftsdato: 13.08.2025
Målestokk: 1:1000

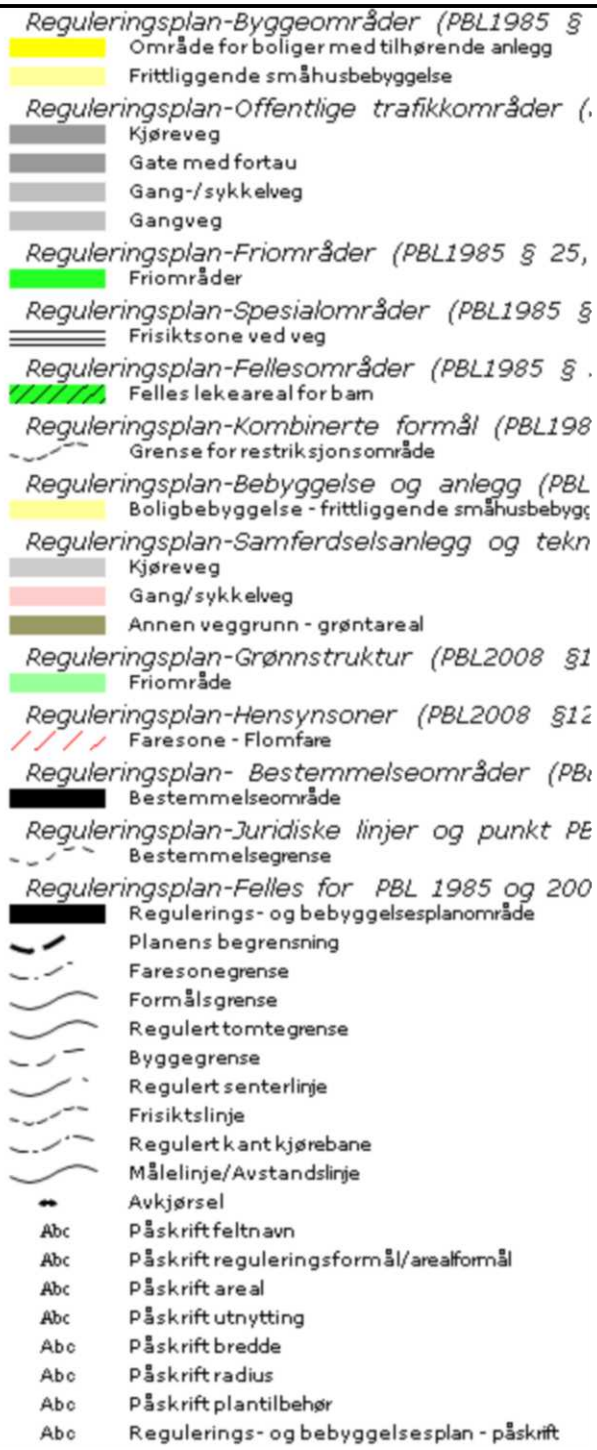
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Oversiktskart

Adresse: **Blåbærstien 5A, 3320 Vestfossen**
Gnr/Bnr: **3314/62/253/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 970 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.08.2025



Matrikkelkart

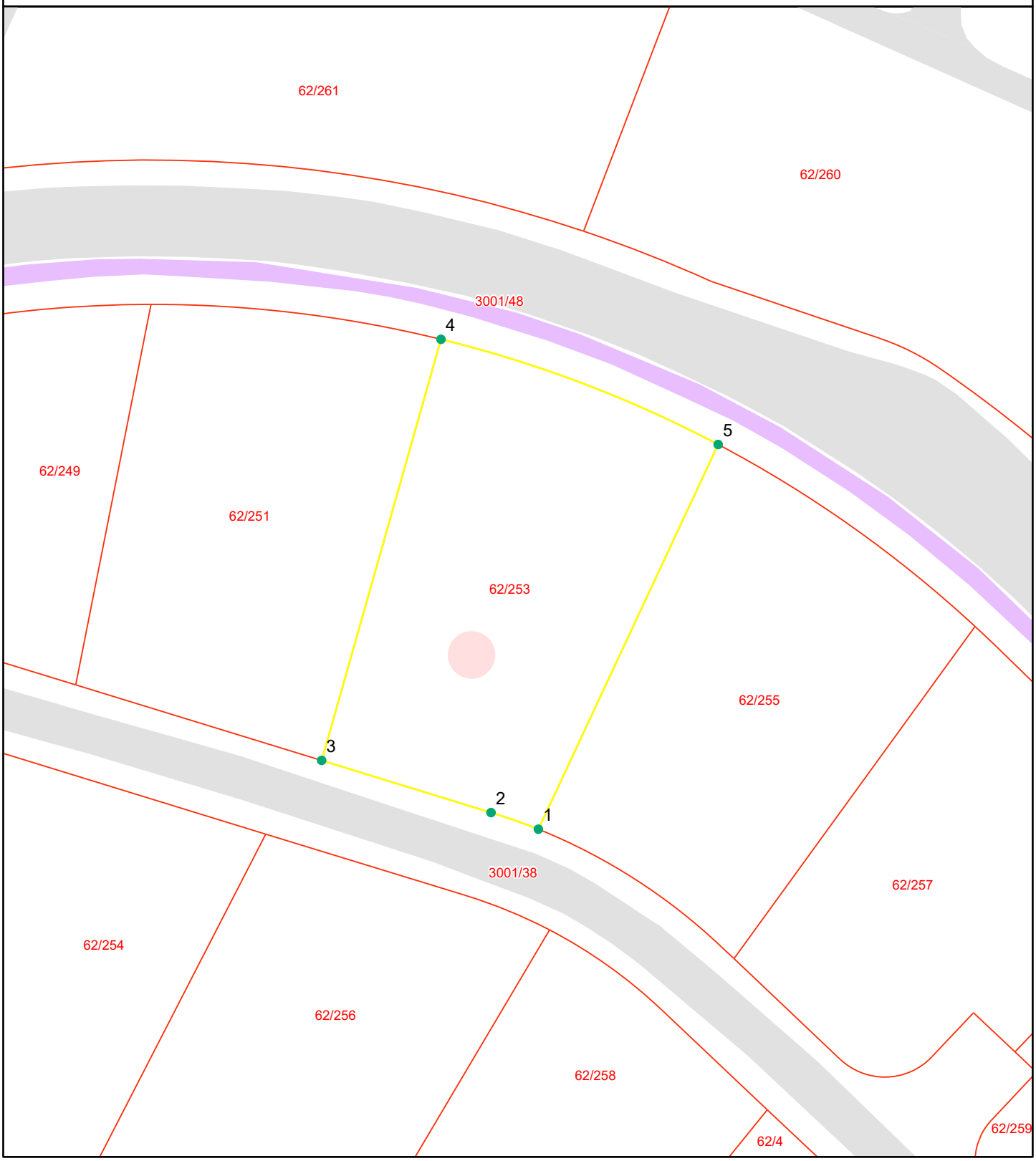
Adresse: **Blåbærstien 5A, 3320 Vestfossen**
Gnr/bnr: **3314/62/253/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 970 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 970 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6625113.94	546545.17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	4.64	53.994
2	6625115.47	546540.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	16.37	0
3	6625120.28	546525.17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	40.37	0
4	6625159.08	546536.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	27.45	0
5	6625149.39	546561.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	39.18	0

Øvre Eiker kommune

Grunnkart

Eiendom: 62/253/0/1
Adresse: Blåbærstien 5A
Dato: 13.08.2025
Målestokk: 1:1000

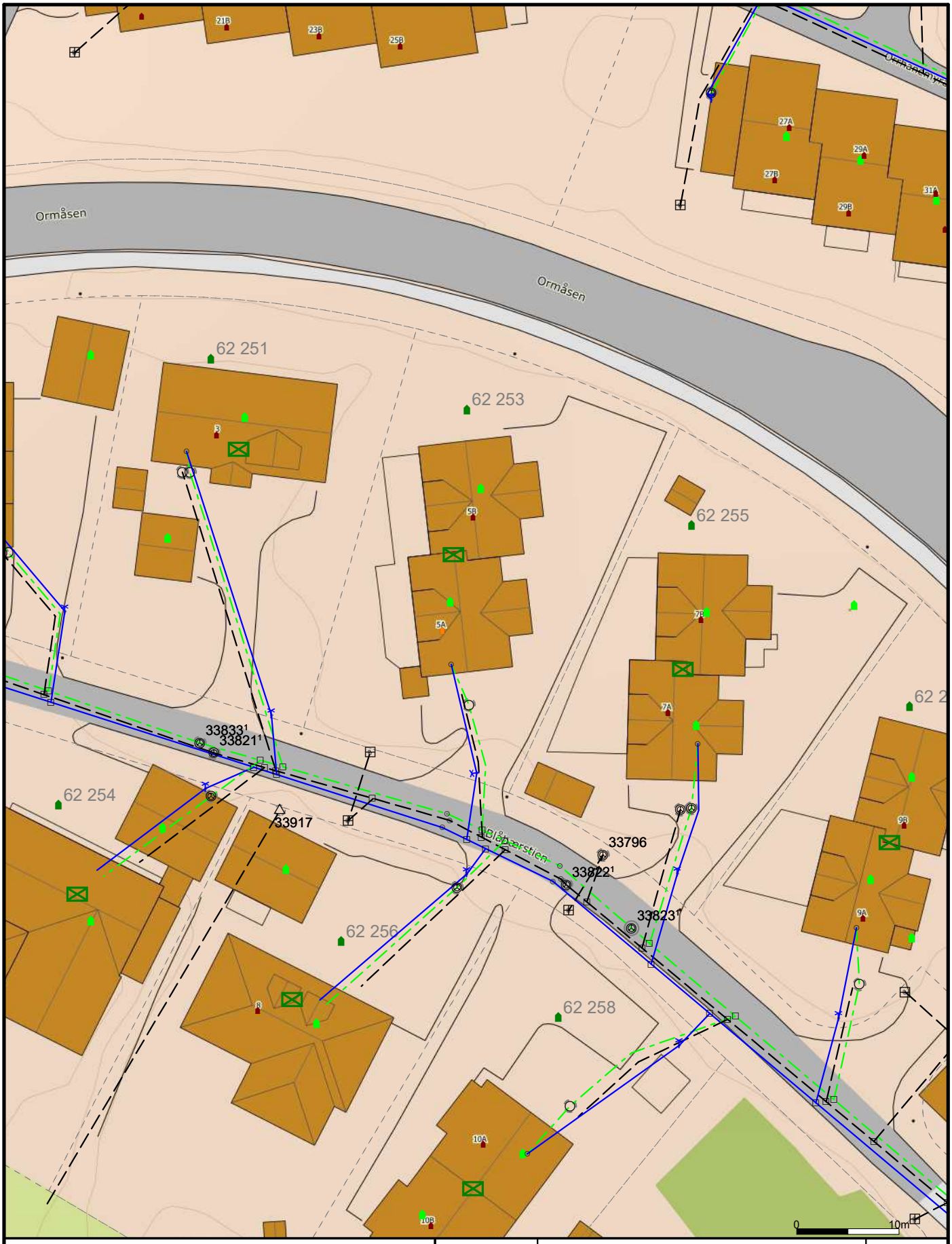
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Øvre Eiker kommune

SEKSJON SAMFUNNSUTVIKLING

vann og avløp

Gbnr 62/253 s 1

Dato: 2025.08.14

Sign: FB

Ledningskart

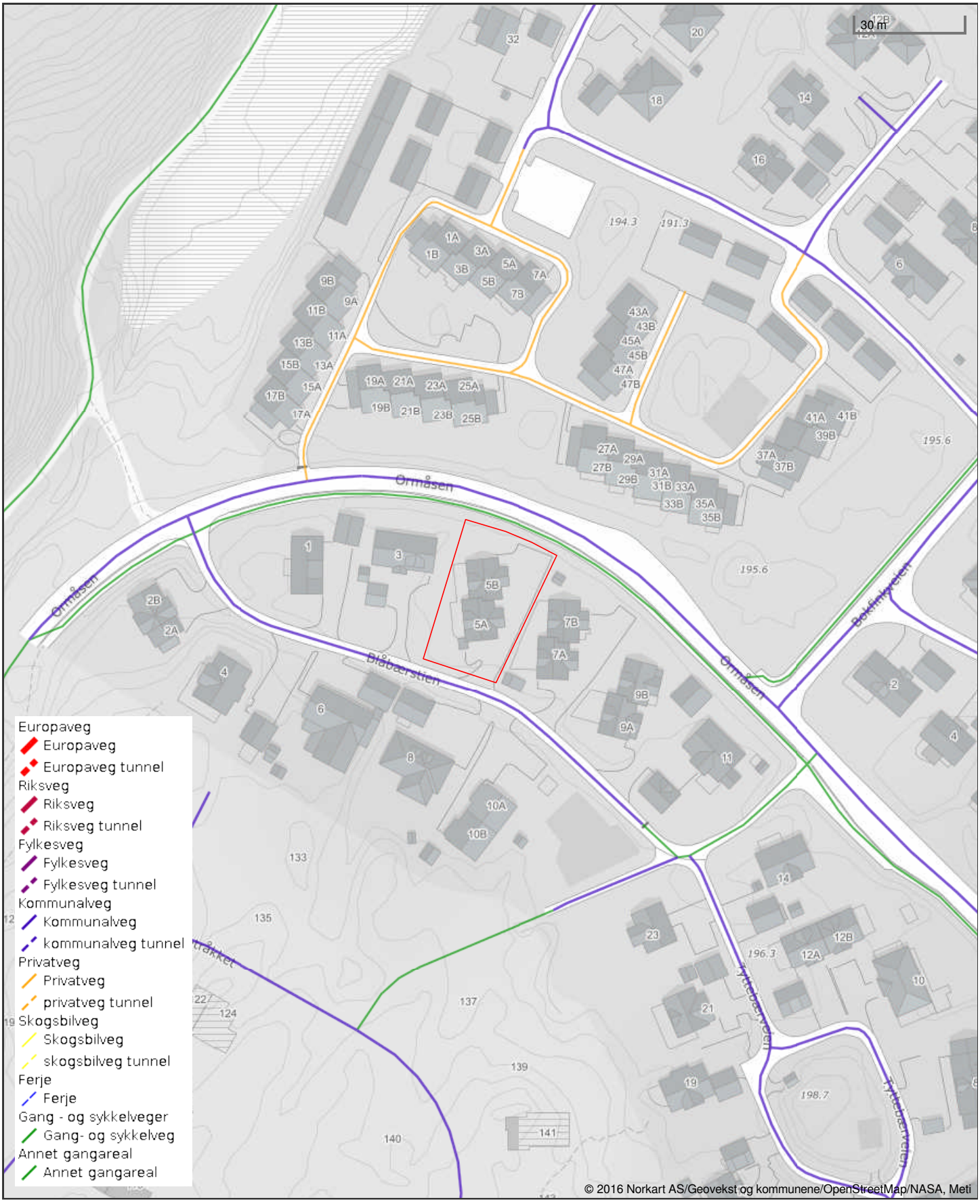
N

Målestokk

1:500

Utskriftsdato: 06.08.2025

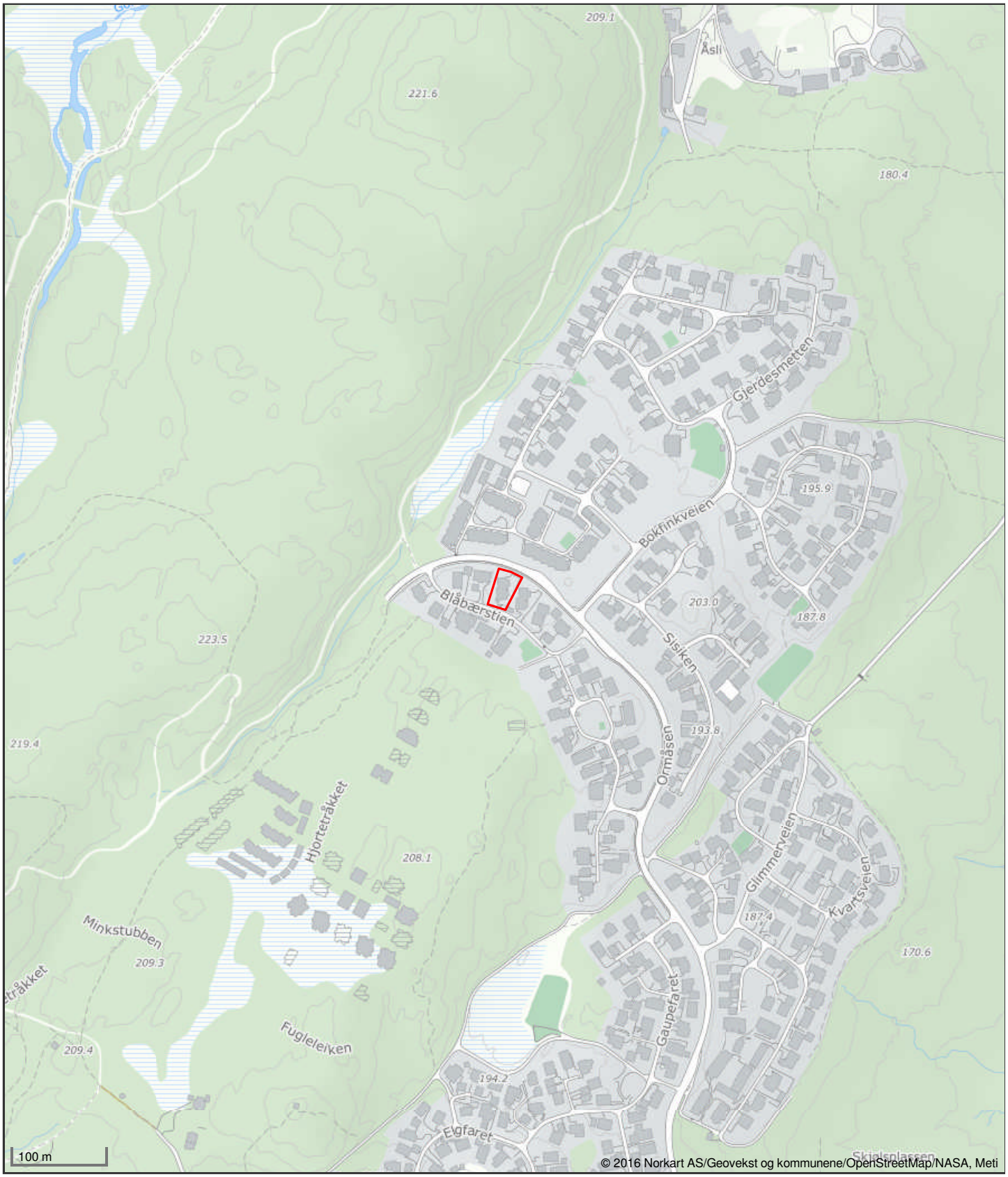
Vegstatuskart for eiendom 3314 - 62/253//



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

Utskriftsdato: 13.08.2025

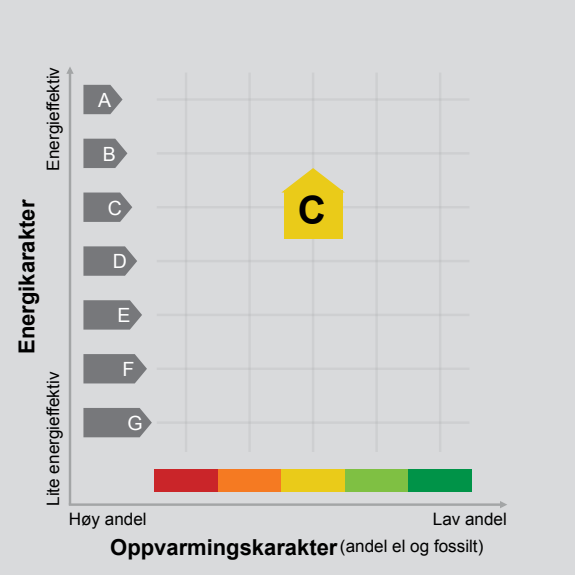
Oversiktskart for eiendom 3314 - 62/253//



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Blåbærstien 5A
Postnummer	3320
Sted	VESTFOSSEN
Kommunenavn	Øvre Eiker
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19840743
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158577
Dato	22.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blåbærstien 5A, 3320 Vestfossen
Gnr. 62, Bnr. 253, Øvre Eiker kommune.

Oppdragsnummer:
83251060

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
