

Tilstandsrapport

Enebolig

Einerveien 19
3075 BERGER
Gnr./Bnr.: 301/33
Drammen kommune

Rapportdato: 11.05.2026
Befaringsdato: 07.05.2026
Referansenummer: 15081946

Areal

Enebolig
Bruksareal: 190 m² (BRA-i: 179 m²)
Garasje
Bruksareal: 22 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 212 m² (BRA-i: 179 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Sindre Anholt Andersen



45416823

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.05.2026
Referansenummer	15081946
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0033
Hjemmelshaver/selger	Tomasz Cichanowski/Izabela M Cichanowska
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Izabela Cichanowska
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	11.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Einerveien 19
Postnummer/sted	3075 BERGER
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	301/33
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1971		
Garasje	Ukjent		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende på Bergeråsen i Drammen kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1971. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med glassfelte. Vinduer med karme av tre. Balkongdør med karme av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av vefyring og elektrisitet.

Boligen inneholder

Underetasje: Kjellerstue, bad, bod og soverom.

1. etasje: Entre, gang, bad, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken og tre soverom samt bod med inngang fra utsiden.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	9	
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Toalettrom		Vannrør	12	
		Sanitærutstyr og innredning	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Fordelerskap og fordelerstammer	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmtvannsbereder	12	
		Varmepumper	12	
Andre rom		Overflate gulv	13	
Rom under terreng		Kontroll i lukkede konstruksjoner	13	Kr 50 000 - 100 000
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	14	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1.etasje	15	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	15	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	16	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	16	
		Gnagersikring	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
		Ytterdører og omramming	16	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	17	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	17	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	17	
		Konstruksjon og fundamenter	17	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	18	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	Kr over 300 000
Forstøtningsmur		Tilstand	19	Kr 10 000 - 50 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	19	
		Utvendige avløpsledninger	19	
Andre byggverk		Helhetsvurdering	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	119	11		130	62
	Entre, gang, bad, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken og tre soverom.	Bod.			Balkong og terrasse.
Underetasje	60			60	
	Kjellerstue, bad, bod og soverom.				
SUM	179	11		190	62
Total bruksareal: 190 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		22		22	
		Garasje.			
SUM		22		22	
Total bruksareal: 22 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder ble på tilfeldig sted målt til 2,29 meter i kjellerstue og 2,33 meter i stue.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 29.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan (1.etasje), snitt- og fasetegning fra byggeår. For vurdering av lovlighetsforhold se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av lovlighetsforhold».
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 29.12.1971.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende vinduer soverom, datert 06.02.2026. . Fremlagt faktura vedrørende beleggingstein, datert 08.05.2024. Fremlagt faktura vedrørende membrantekking av våtrom, elektroarbeid og rørleggerarbeid, datert 22.02.2023.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt kontrollskjema vedrørende gulvmembran på bad, datert 10.02.2023.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring vedrørende: Opplegg av stikkontakt, lys og varmekabel på og toalett i 1.etg, datert: 13.03.2023.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra 2023. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med lys. Dusjnise med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømming under dør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Overflater vegger Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 TG 2	Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 16 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det er påvist feil bruk av dampspærre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørring og som ikke tyder på faglig god utførelse. Konsekvensen er at forhold som tyder på mindre god faglig utførelse at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
 TGIU	Ventilasjon Effekten til avtrekksviften på våtrommet ble ikke funksjonstestet, siden systemet er sensorstyrt og ikke lot seg aktivere manuelt under befaringen. Konsekvens er at funksjonen er ukjent og bør undersøkes under bruk av våtrommet.

Våtrom - Bad underetasje

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Det registreres motfall på deler av gulvet. Konsekvens er at forholdet kan medføre at vannsøl blir liggende på gulvet. .

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Grunnet plassering av dusjkabinettet er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Det ble ikke foretatt hulltaking da det allerede var etablert mulighet for inspeksjon. Det ble utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 16 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Det ble registrert synlige fuktskader på baderomsvegger i krypekjeller. Selger opplyser om at skadene oppsto etter lekkasje fra varmtvannsbereder.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapet på vegger. Takplater i himling. Gulvstående servantinnredning. Nedfelt utslagsvask med armatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har risiko for skjulte fuktskader.

Gulvbelegget har synlige utettheter mot vegg/manglende oppkant. Det vurderes derfor at det vanntette sjiktet ikke oppfyller sin tiltenkte funksjon. Konsekvens er at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes.

Grunnet slukrist fastmontert av avløpsrør er det ikke foretatt en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 16 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornylse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornylse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Nisje for komfyr og oppvaskmaksin. Frittstående kjøleskap. Integrert takventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Plater på veggflater. Panelbord i himling.






TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Toalettrom

Gulv med gulvvarme belagt med fliser. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon	
 TG 1	Ventilasjon	Tilluftsventil er ikke etablert, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette viser seg å være nødvendig.
 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er ikke registrert dreneringspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasje vann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.


Tekniske anlegg

Vannrør i kobber og av rør-i-rør system. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstoppekran og stakeluke montert i kasse på bad (underetasje). Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1997 montert i krypekjeller. Fordelerstammer for rør i rør montert i kjøkkenskap. Varmeumpe fra 2011 montert i kjellerstue.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tiliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Deler av boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Varmepumper	På bakgrunn av varmepumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat og flis.
Veggflater med plater og malt flate. Himling med takplater og panel.
Profilerte innerdører.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon


 TG 2 Overflate gulv Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

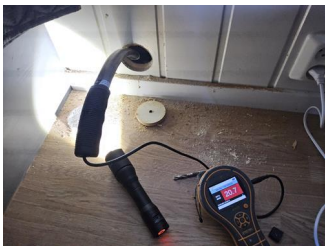
Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger/vegger mot terreng. Gulvflater belagt med laminat, belegg og heltrebord. Plater og panel på veggflater. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


 TG 3 Kontroll i lukkede konstruksjoner Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres inne i konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og konstruksjonens oppbygning mot krypekjellere vurderes som årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under disse punktene. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000



Kontroll i lukkede konstruksjoner -
Fuktmåling i utlektet kjellervegg



Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.
Adkomst via takluke og stige.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet manglende luke. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt.</p> <p>Deler av kaldtloftet som lot seg undersøke har stedvis lav takhøyde og mangler gangbart gulv. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet denne begrensningen. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.</p> <p>Misfarging observeres stedvis i undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble ikke utført fuktmåling i de aktuelle områdene grunnet lav høyde/manglende gangbart gulv. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken.</p> <p>Dampsperran mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Peis med innsats montert i kjellerstue og vedovn montert i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper




Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:</p> <p>Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Underetasje har delvis støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trekonstruksjoner.

1. etasje har etasjeskiller av trekonstruksjoner.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Underetasje	
 TG 1	Underetasje	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
 TG 2	1.etasje	På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19 mm. På ett soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har flere krypkjellere.

Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

Steinmasser i grunn.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Deler av krypekjellerene har redusert inspeksjonmulighet på grunn av lav høyde, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.</p> <p>Det observeres stedvise løse plater i bjelkelaget. Årsaken vurderes å være knyttet til utførelsen. Konsekvens er at løse plater for eksempel kan medføre økt varmetap, kondensfare og risiko for inntrekk av gnagere.</p> <p>Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader.</p> <p>Synlige fuktmerker/soppdannelser observeres på enkelte stubbloftsplater. Synlige symptomer på fuktproblematikk på grunnmur er registrert. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til mellom 18 og 19 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Det er foretatt stikktaking i tilgjengelig treverk for å undersøke etter råteskader, uten at dette ble påvist. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.</p> <p>Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.</p>

Skadedyr og fuktkevende insekter



TG 2

Gnagere

Det observeres spor etter gnagere i krypekjeller.

Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntreksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjvheter eller deformasjoner



TG 2

Ytterkledning
(fasademateriale, vannbord,
utvendig listverk, o.l.)

Ytterkledningens materialer viser stedvis tegn til elde, med symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det registreres katteluke som er blendet fra innsiden og delvis isolert. Konsekvens er at dette kan medføre økt varmetap og luftlekkasjer i boligens innvendige rom, samt føre til redusert beskyttelse mot fuktighet fra utsiden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Gnagersikring

Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og karm/ramme av tre samt ytterdør i underetasje med karm/ramme av tre fra ukjent årstall. Balkong/terrassedører og vinduer med karm/ramme av tre fra varierende årstall.



TG 2

Vinduer og omramming

Enkelte vinduer viser tegn til slitasje, elde, stedvis råteskader og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ytterdører og omramming

Det registreres følgende avvik på kjellerdør:
Døren viser tegn til slitasje, elde og punktvis fukt/råteskader.




Det registreres følgende avvik på balkongdør:
Døren viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak.

Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak




Yttertak av saltakskonstruksjon.

Utvendig belagt med takplater av metall fra 2014 i følge selger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp
 TG 2	Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 TGIU	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) Takplater er festet på en slik måte at det ikke er mulig å utføre undersøkelser av undertaket.

Balkonger

Utgang fra stue til nordvendt balkong. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 1,04 meter.



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Rekkverk har symptomer på slitasje/elde. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Terrasse / platting

Utgang fra entre til sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.



Gulvoverflater belagt med terrassebord.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,0 meter.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Rekkverk har symptomer på slitasje/elde. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter Det observeres tegn til svikt i terrassens fundamenter, med setninger i konstruksjonen som resultat. Årsaken vurderes å være feil med utførelsen og skjevheter i støttemur. Konsekvensen er at forholdet påvirker konstruksjonens kvalitet og kan blant annet føre til strukturelle svekkelser. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).


Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved veranda.

 TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har kun rekkverk på en side, noe som kan medføre fallfare.


Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker og er delvis fundamentert på søyler/pilarer av betong.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
--	-----------------------	--



Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Svakt skrånende tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Terrenget rundt bygget har flere områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er økt fuktbelastningen på området rundt grunnmuren. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Det kan ikke verifiseres at hele grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader. Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplister. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000


Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong under veranda. Muren er benyttet som fundament for deler av terrassens søyler.
Forstøtningmur ved gårds plass i stein.

 TG 3	Tilstand	Betydelige skjevheter/deformasjoner og utglidning observeres på forstøtningsmur i betong. Konsekvens er at forholdet skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon, men tyder på underliggende feil. Det vurderes at forstøtningsmuren ikke oppfyller sin tiltenkte funksjon, noe som peker på behov for strakstiltak. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Forstøtningsmuren ved gårds plass mangler rekkverk, noe som enkelte steder medfører fallfare.


Stikkledninger og tanker

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

 TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning og spiler. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

 TG 2	Helhetsvurdering	Bygningen er av enkel utførelse. Deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer preg av mindre god faglig utførelse/har provisoriske løsninger. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Eksempelvis stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Konsekvens kan være forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Det registreres terrengfall mot og inn i garasje. Konsekvens er økt fuktbelastning på konstruksjonen og eventuelle lagrede gjenstander.
	Oppsummert	Basert på hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. For eksempel gjelder dette el-billader. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i kjellerstue.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler på loft som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Et sikringsskap skal fungere som en brannsikring, og hindrer brann i å spre seg fra sikringsskapet til veggkonstruksjonen og andre deler av huset.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder blant annet tilbygget del og endring av romløsning. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendring av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktige. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt plantegning for underetasje, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Se beskrivelse over.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannfaglig kompetent. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannfaglige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 45416823

Egenerklæring

Einerveien 19, 3075 BERGER

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Einerveien 19

Postadresse

Einerveien 19

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

6år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Cichanowski, Tomasz

Selger

Cichanowska, Izabela

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membrantekking av våtrom Elektro arbeid Rørlegger arbeid

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Monter Klim AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 77277268

Egenerklærings skjema

Name
Izabela M Cichanowska

Date
2026-04-29


Name
Tomasz Cichanowski

Date
2026-04-29

Identification

 Izabela M Cichanowska

Identification

 Tomasz Cichanowski



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Izabela M Cichanowska
Tomasz Cichanowski

29/04-2026
23:24:58
29/04-2026
23:05:46

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Finansieringsspørsmål

Einerveien 19, 3075 BERGER

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Einerveien 19

Postadresse

Einerveien 19

Enhetsnummer

Informasjon om selger

Selger

Cichanowski, Tomasz

Selger

Cichanowska, Izabela

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membrantekking av våtrom Elektro arbeid Rørlegger arbeid

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Monter Klim AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet



Adresse

Einerveien 19, 3075 BERGER

Dato for energimerking

11.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293747

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

163311593

Gårdsnummer

301

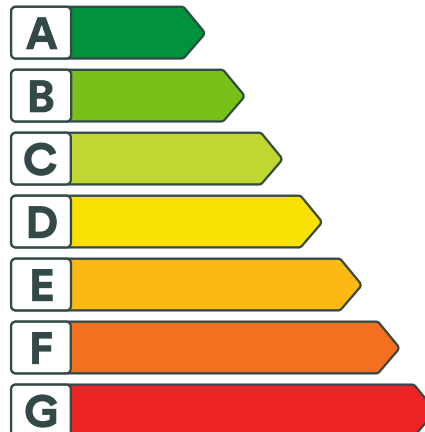
Bruksnummer

33

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

190,0 m²

Oppvarmet bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

209,19 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

216,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 723 kWh



Einerveien 19, 3075 BERGER



Detaljerings

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



Einerveien 19, 3075 BERGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	301	33	0	0	Grunneiendom	HUS NR 48	Ja	462	462,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.05.1970	Nei	Nei	Nei			Nord: 6602137.71 Øst: 578486.74 System: EPSG:25832

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/100	301	12	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			301/33	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			301/33	0
Oppmålingsforretning	20.12.2012	20.12.2012	12/3352		301/47	0
					301/128	0
					301/33	0
					301/49	0
				Mottaker	301/6026	2589
					301/6013	0
					301/54	0
					301/51	0
					301/53	0
					301/50	0
				Avgiver	301/113	-329.8
					301/38	0
					301/6017	0
					301/42	0

					301/45	0
					301/35	0
					301/37	0
					301/130	0
					301/43	0
					301/39	0
					301/129	0
					301/1	0
					301/34	0
					301/36	0
				Avgiver	301/12	-2258.9
					301/41	0
					301/55	0
					301/40	0
Skylddeling	27.05.1970		M 784	Avgiver	301/12	-462.3
				Mottaker	301/33	462.3

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163311593	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	213	0	213
163311593-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	114	0	114
300848954	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Fritatt for søknadsplikt	0	27	27

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Einerveien	19			Nord: 6602138 Øst: 578482 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3075-BERGER Stemmekrets 13-Svelvik Tettsted 2561-Berger SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik Grunnkrets 1503-Bergeråsen

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 784	

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
-------	----------------------	-----------	-------	----------------------------

462	Nord: 6602137,71013663 Øst: 578486,73999541 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
-----	--	----	-----	-----

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

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

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

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

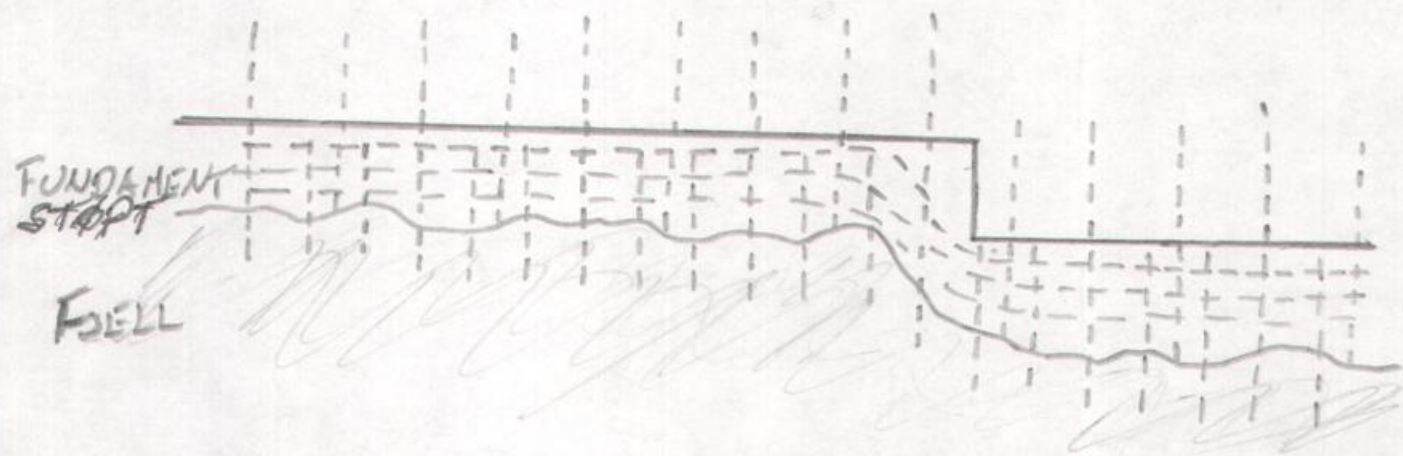
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

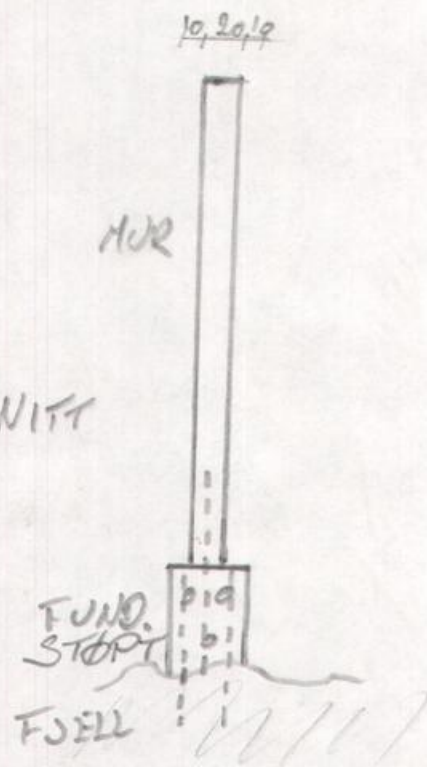
KOMMENTARFELT:

ANG. FUNDAMENTERING PÅ FJELL. GNR. 1, BRN. 33

MUR



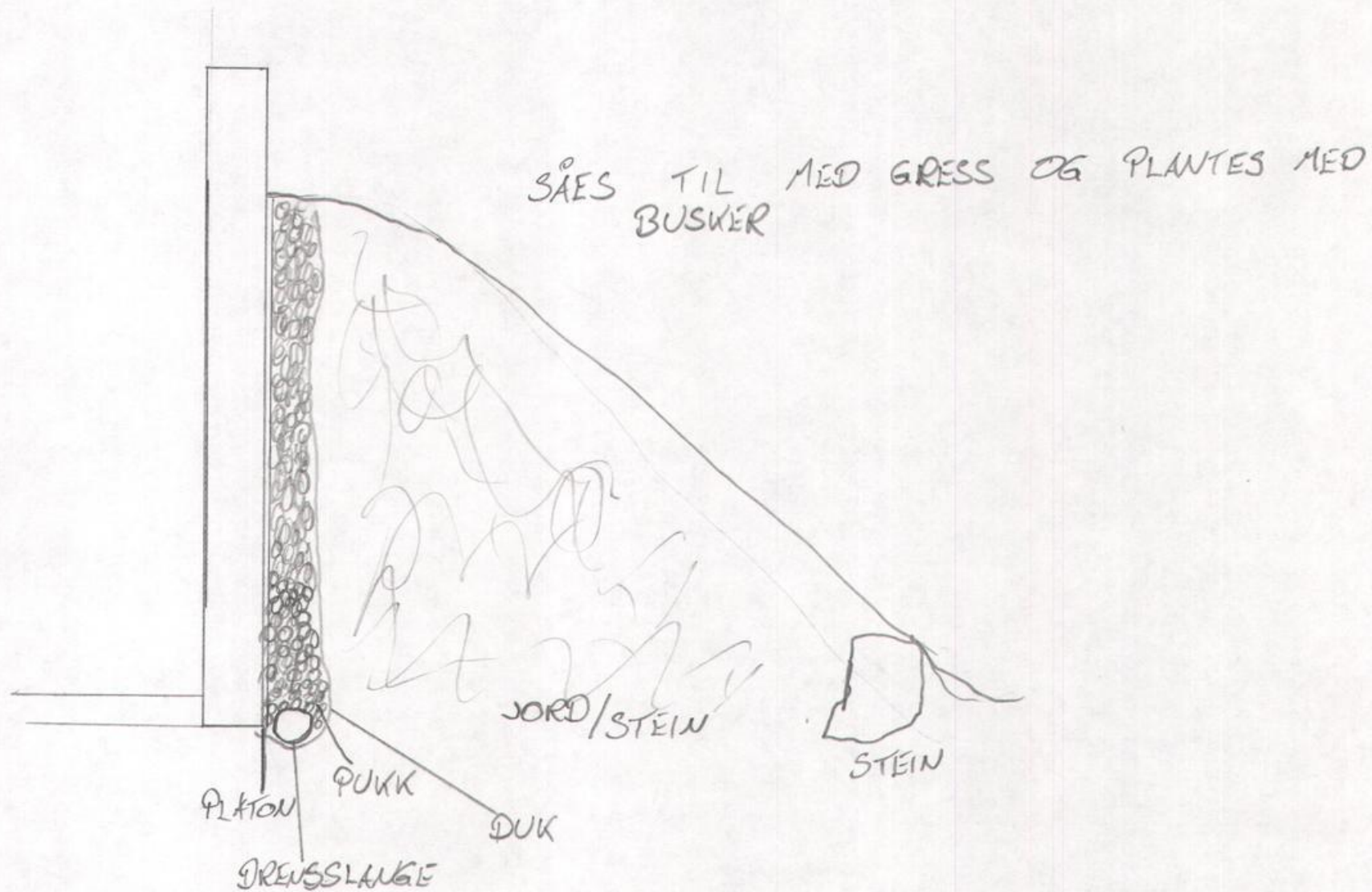
SNITT



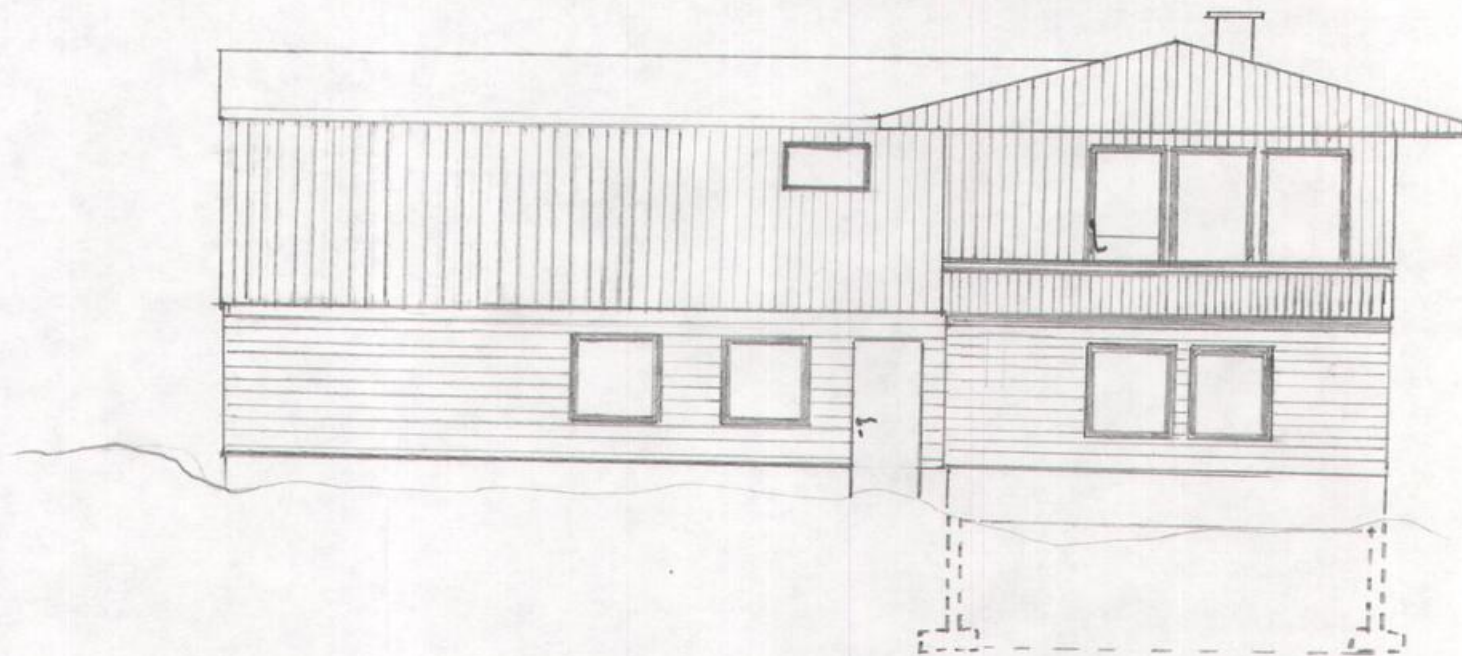
ARMERINGSJERN BORET 40CM NED I FJELL OG
BOLTET FAST MED EKSPANDERENDE MØRTEL MED 60CM
MELLOMROM.

SVELVIK KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 811424/96	Saksbeh. 71A
DATO. 29 OKT 1996 (30.10.96)	
Ans.kode P	1/33
Ark.kode S	242
J.nr. 96/01858	Dok.nr.

AVG. TILBAKEFYLLING OG BEPLANTING GNR. 1, BUR. 33



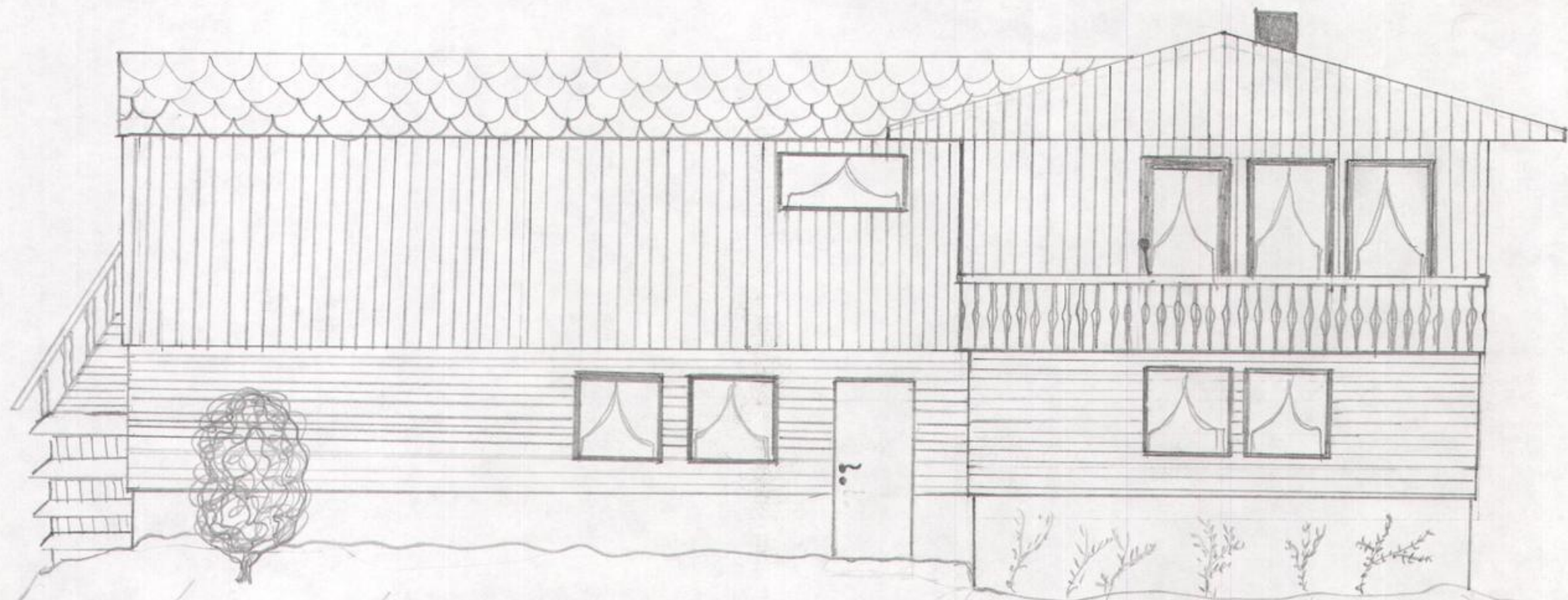
SVELVIK KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Prosjekt: 7683/96	Saksbeh: PLA
DAT: 21 JUL 1996	
Ark.kode P	133
Ark.kode S	242
J.nr: 96/01858	Dok.nr.



NORD

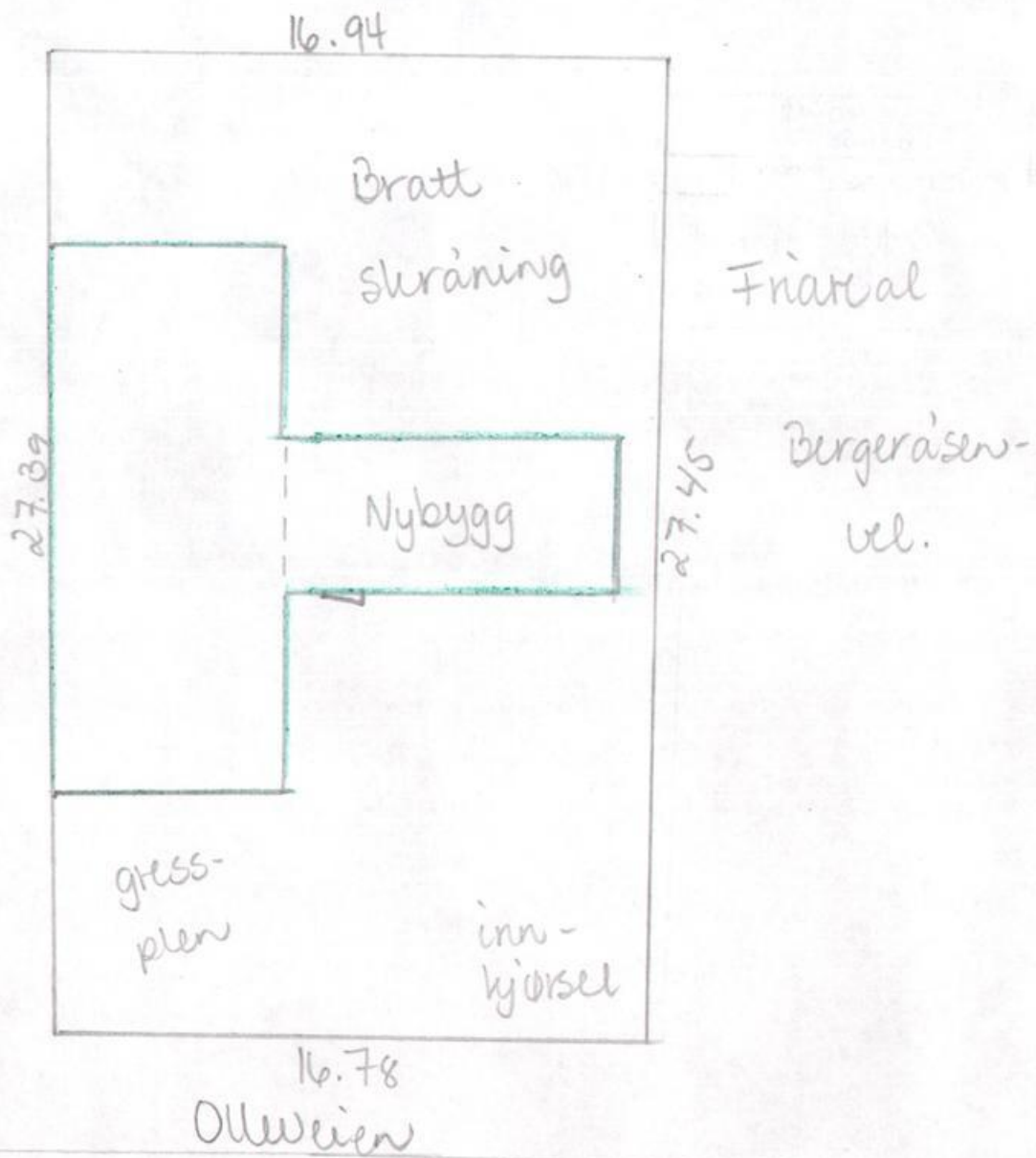
1 sett = 2 skisser + arskandelerklaring

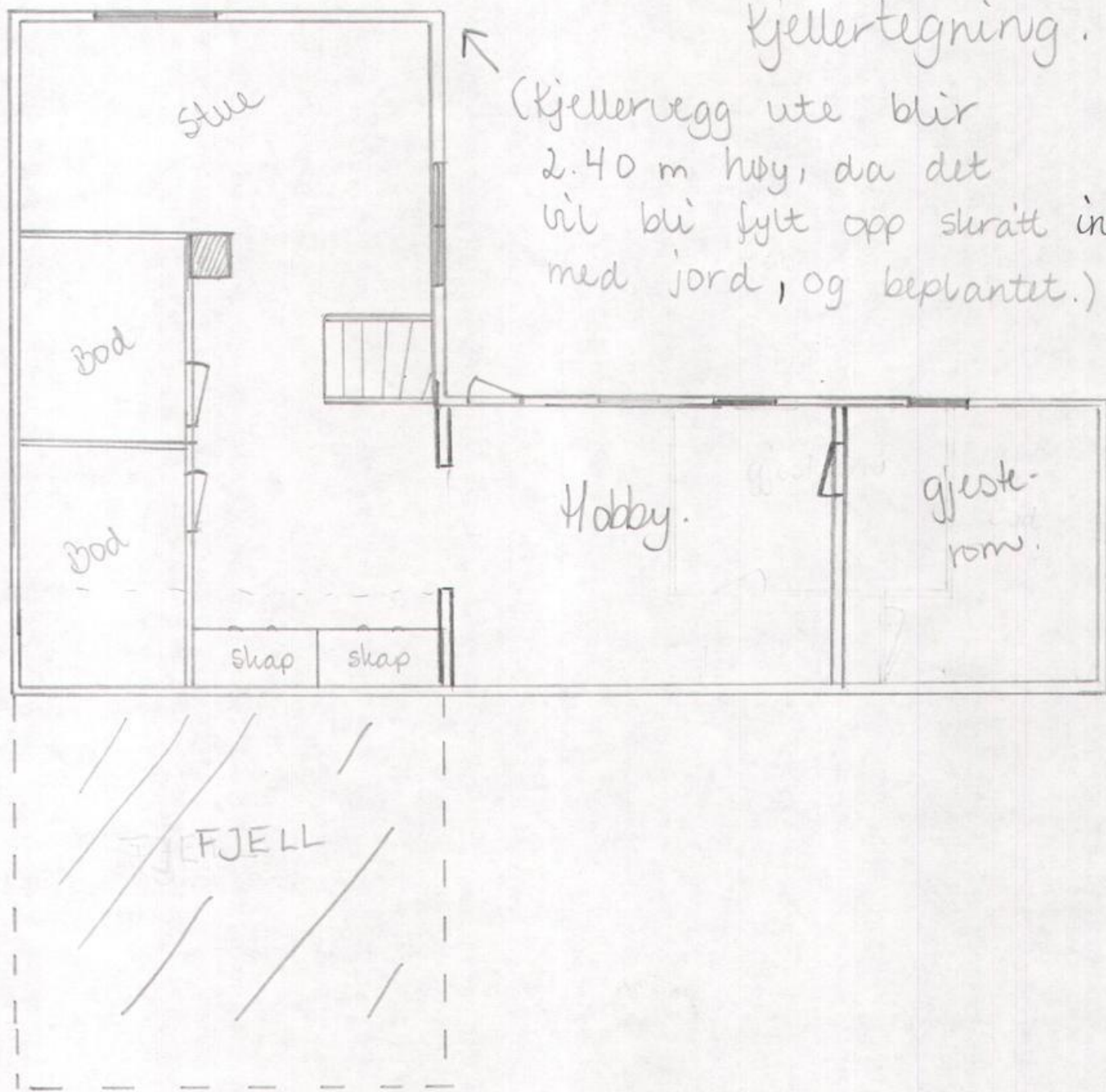
TILBYGG GNR. 1 BNR. 33
KÅRE NES OLLEVM. 19



SVELVIK KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg. Nr. 007490/96	Saksbeh. PA
DATE 04 JUL 1996 (15.7.96)	
Ark.kode P 1/33	
Ark.kode S 242	
J. nr. 96/01858	Dok. nr.

Plassering av
hus på tomt.





Kjellertegning.

(Kjellervegg ute blir 2.40 m høy, da det vil bli fylt opp skrått inntil med jord, og beplantet.)

stue

Bod

Bod

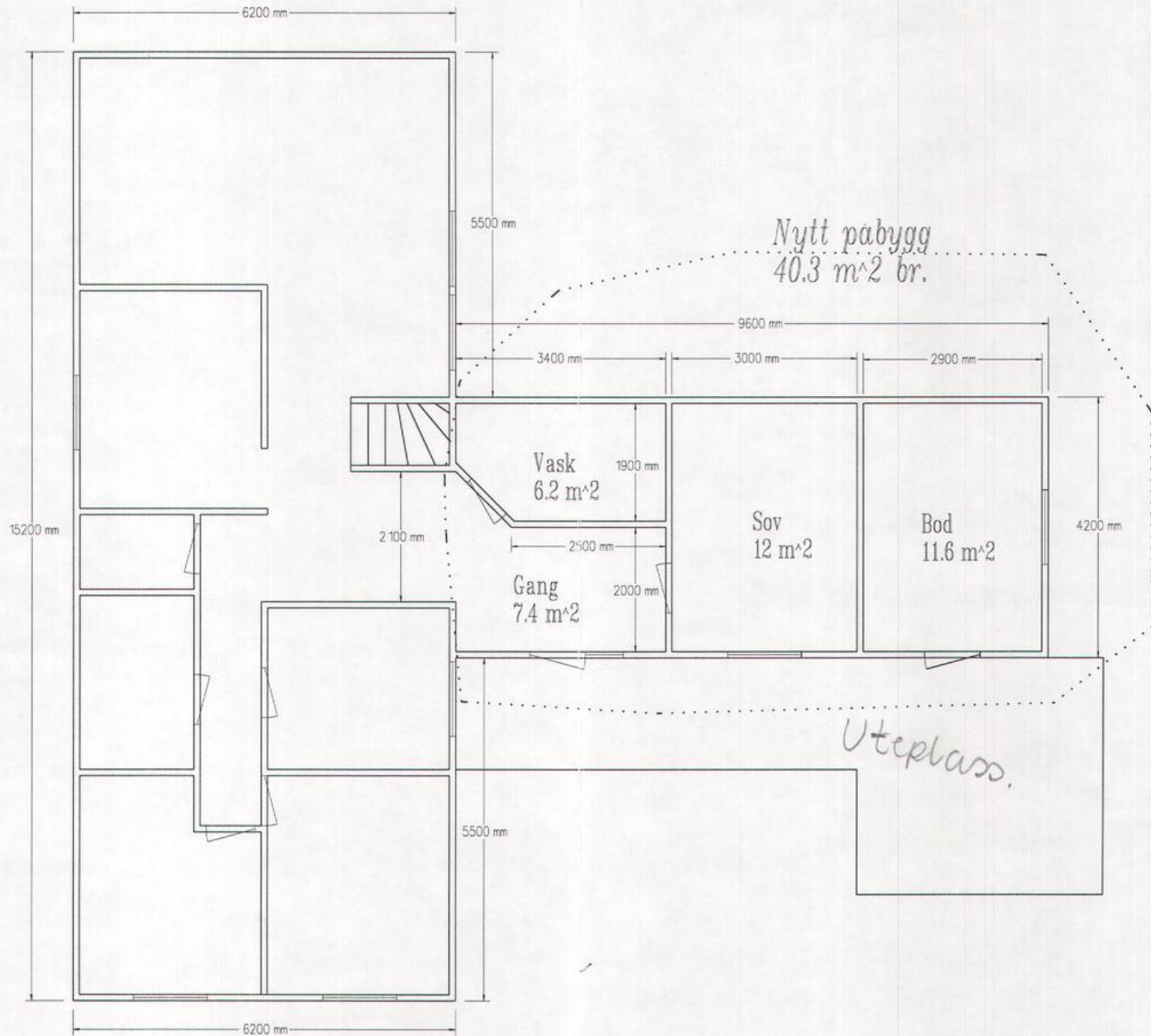
skap

skap

Hobby.

gjesterom.

FJELL



1 sett = 4 tegn.
for

1424

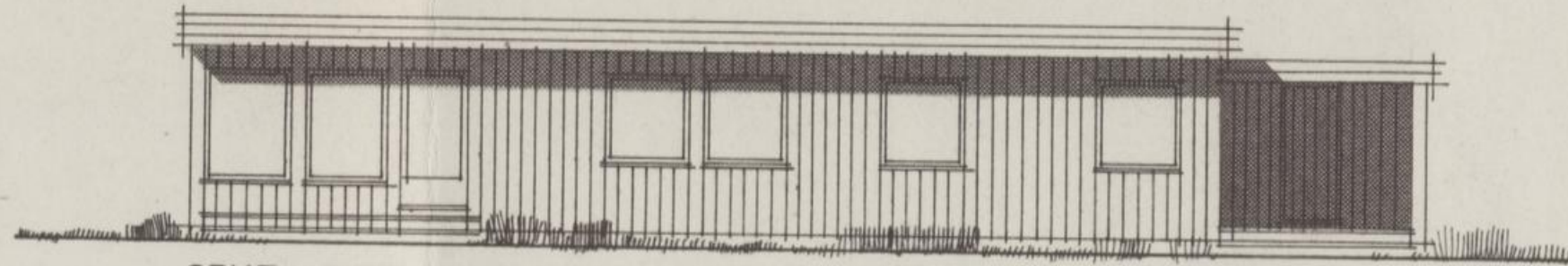
SVELVIK KOMMUNE	
TEKNISKE	
Reg. nr.	PLA
00 6/66/96	
DATE	06 JUN 1996
	1/33
ARK. KODE P	L 42
ARK. KODE S	
J. nr.	96/01854



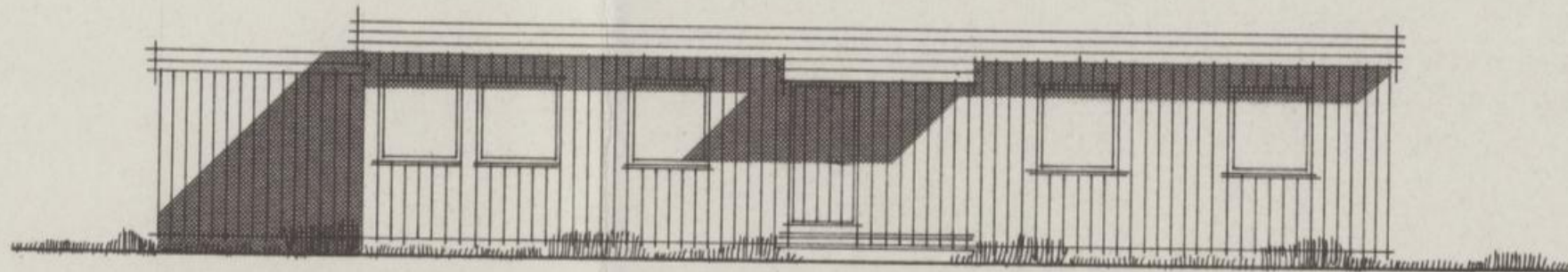




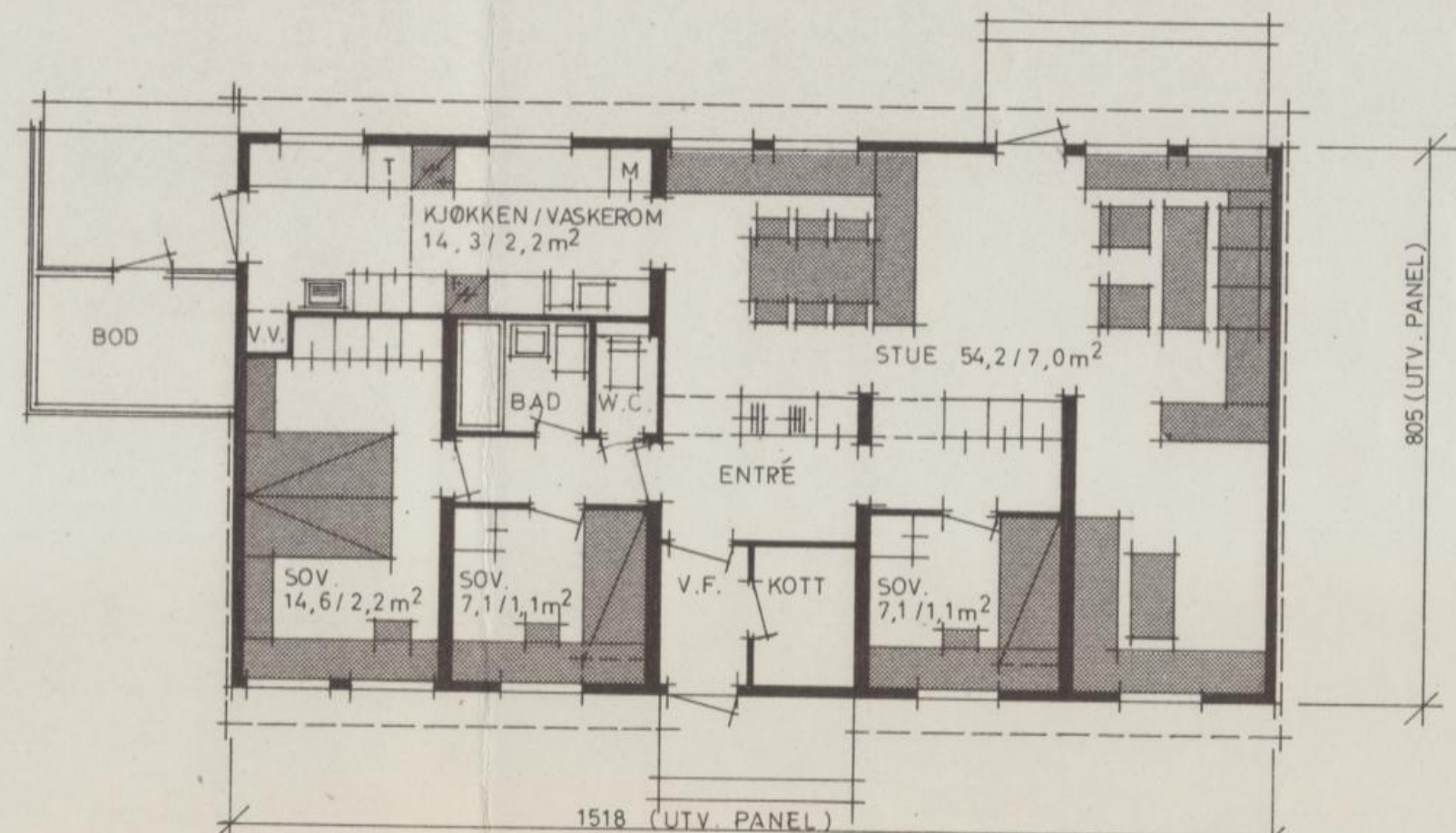




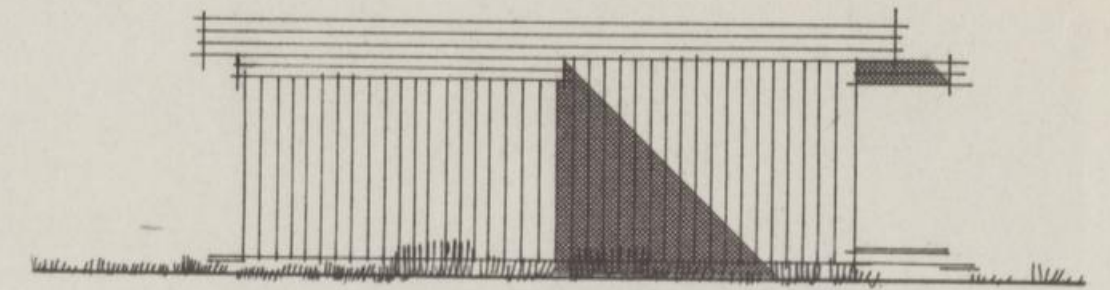
STUE - SIDE



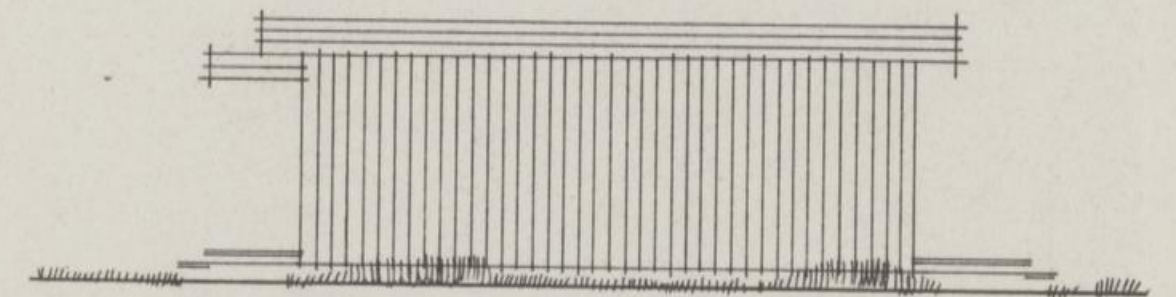
SOVEROMS - SIDE



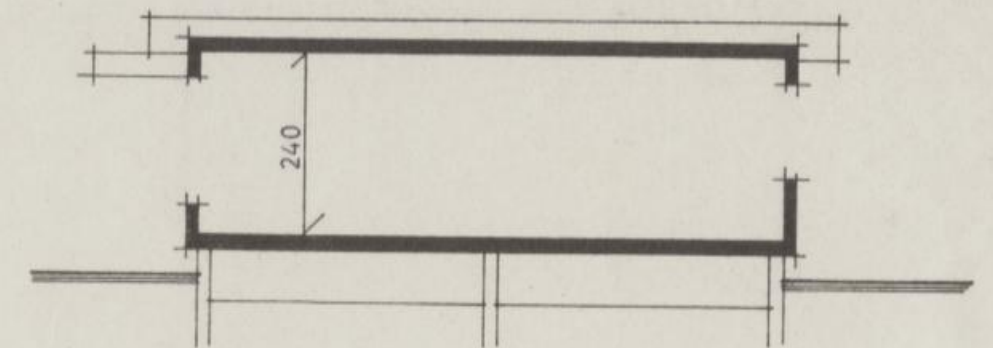
PLAN



GAVL MED BOD



GAVL



SNITT

Svelvik Bygningsråd
Sak 65/70

TEGNET 23.1.1970

HUS NR.

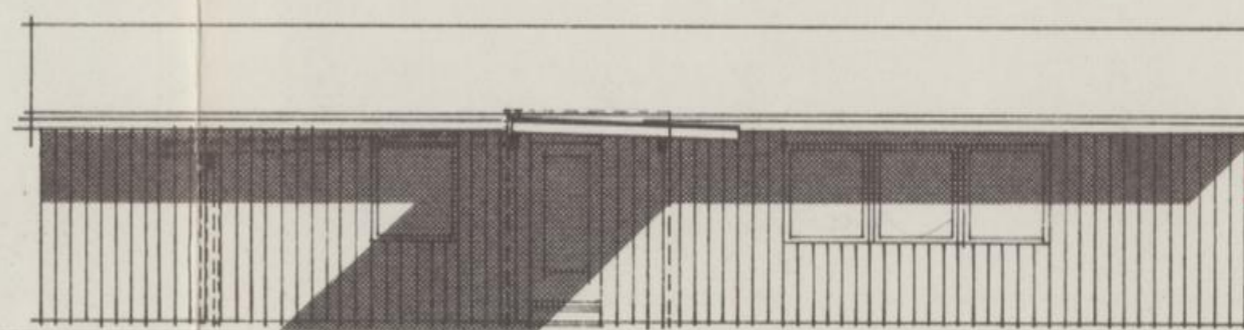
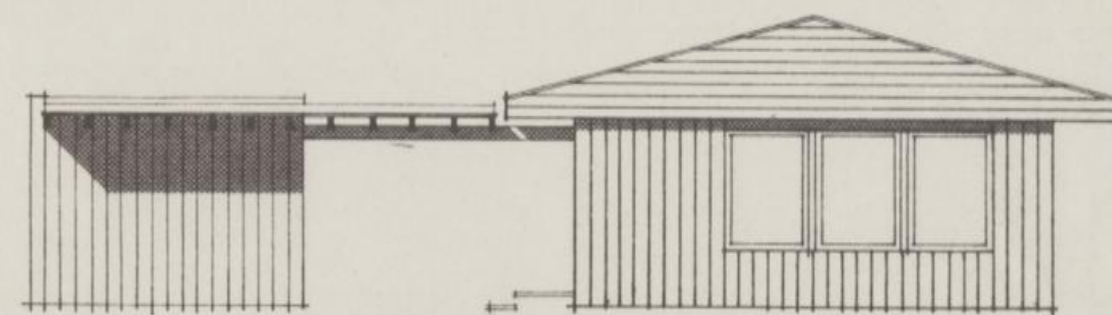
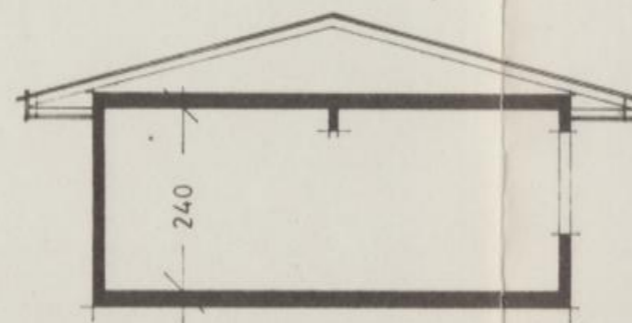
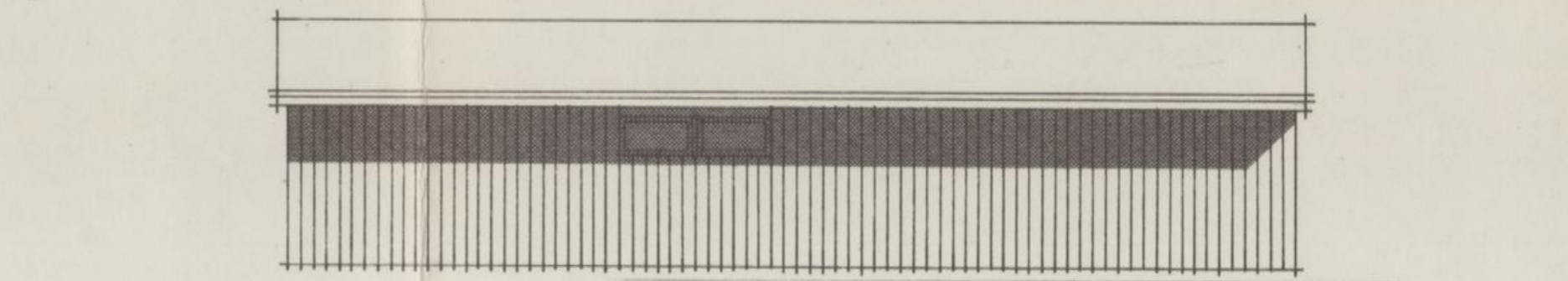
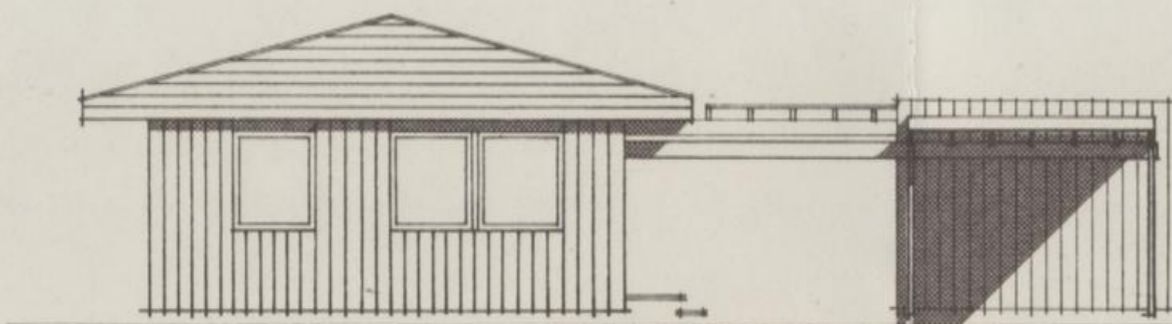
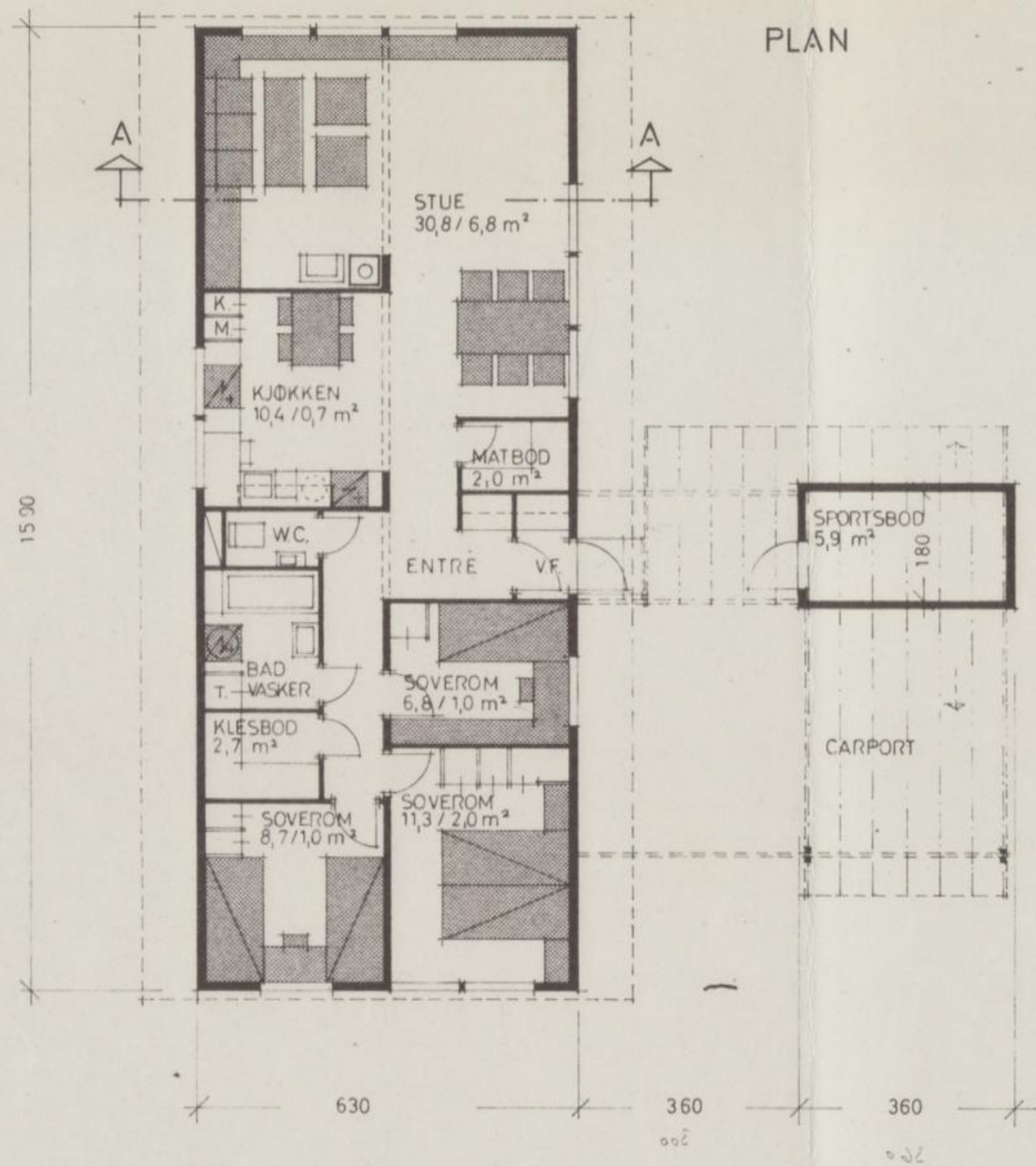


MOELVEN - CONSULT A/S
KONVENTVN. 100, OSLO 2. TLF.: 55 64 74

ARKITEKT	ABRAHAMSEN, GRINDE & PHILIPP TLF. 56 22 53-56 34 55
BYGN. TEKN. KONSULENT	
V.V.S. KONSULENT	

BERGERÅSEN, SVELVIK KOMMUNE
MOELVEN BRUG - NESTOR ÷ N

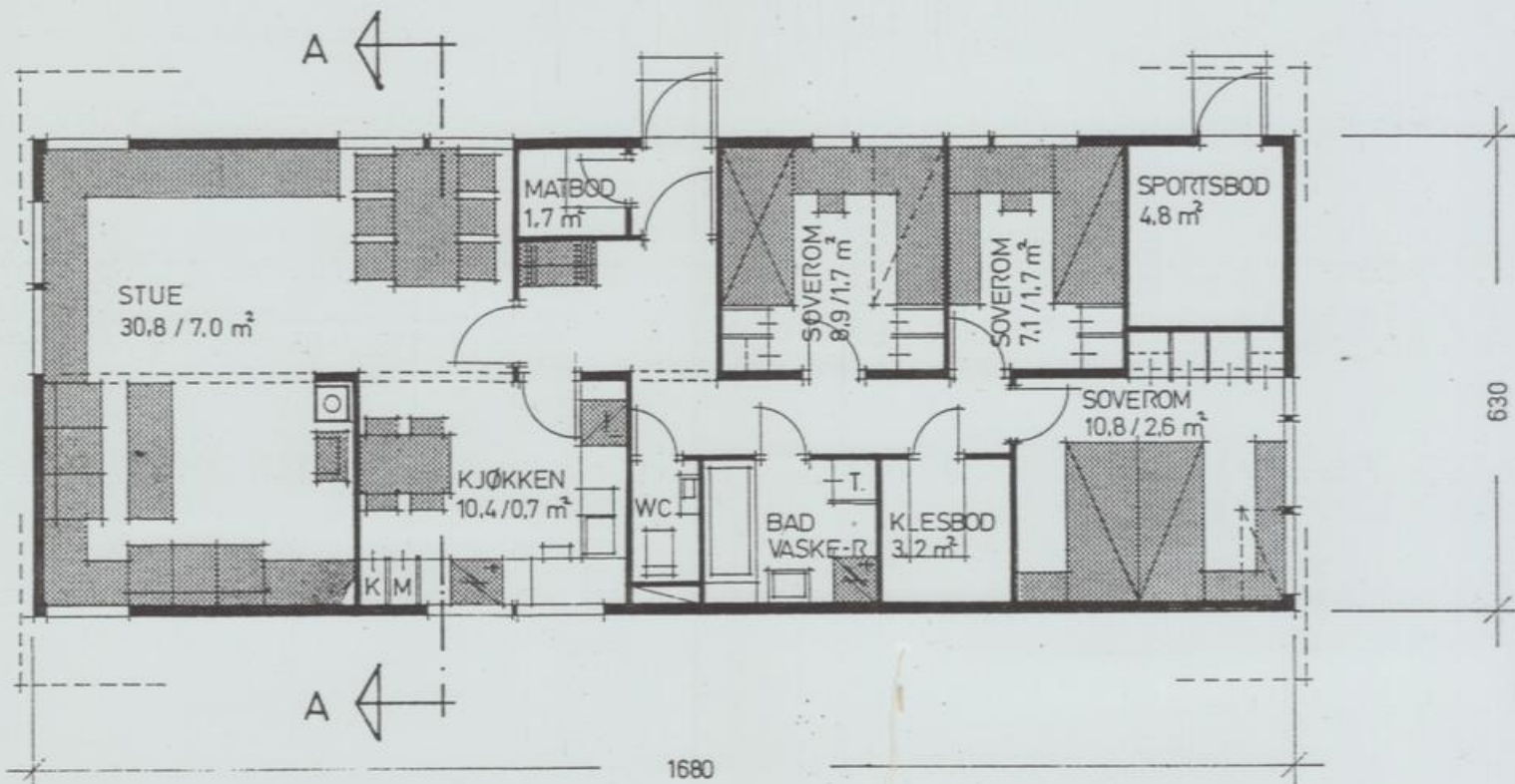
TEGN. NR. 6-133
MÅL 1:100



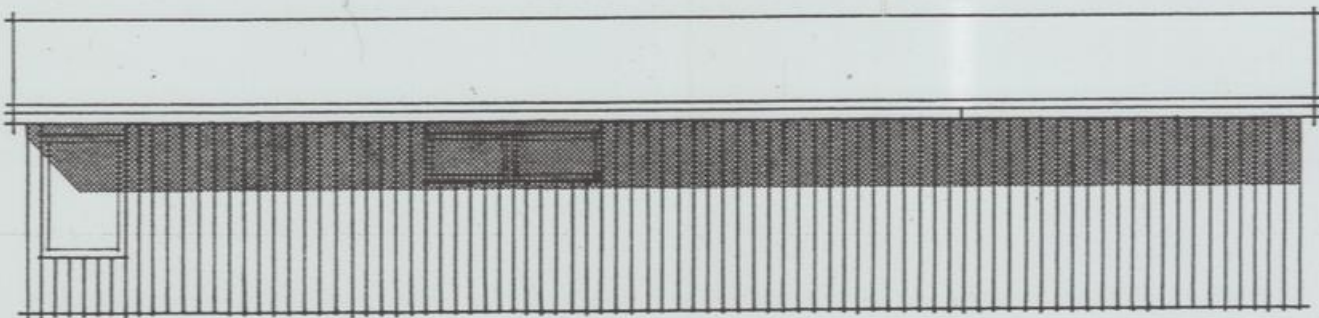
Svelvik Bygningråd
Salc 6/4/70

TEGNET : 14.1.70.

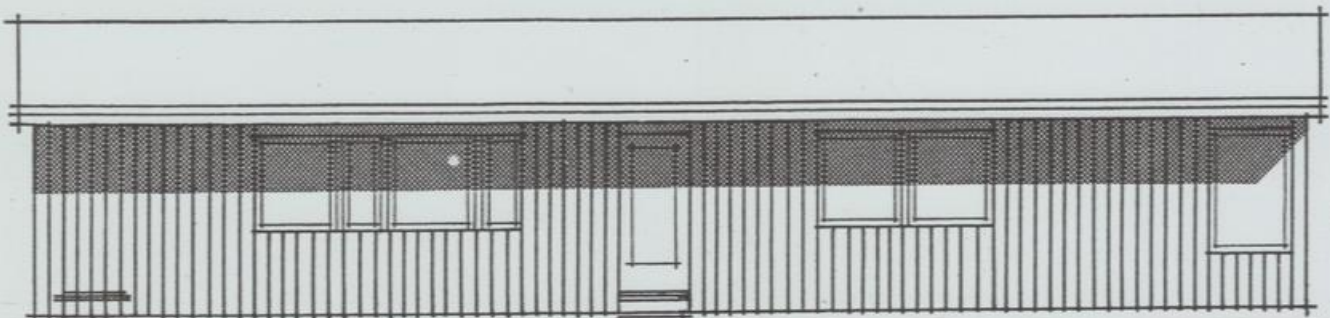
MOELVEN - CONSULT A/S	
KONVENTVN. 100. OSLO 2. TLF.: 55 64 74	
ARKITEKTER	ABRAHAMSEN, GRINDE & PHILIPP TLF.: 56 22 53-56 34 55
BYGN. TEKN. KONSULENT	
V.V.S. KONSULENT	
BERGERÅSEN, SVELVIK KOMMUNE	
RINGSAKERHUS-TYPE SVELVIK ②	
TEGN. NR. 6-123	
MÅL = 1:100	



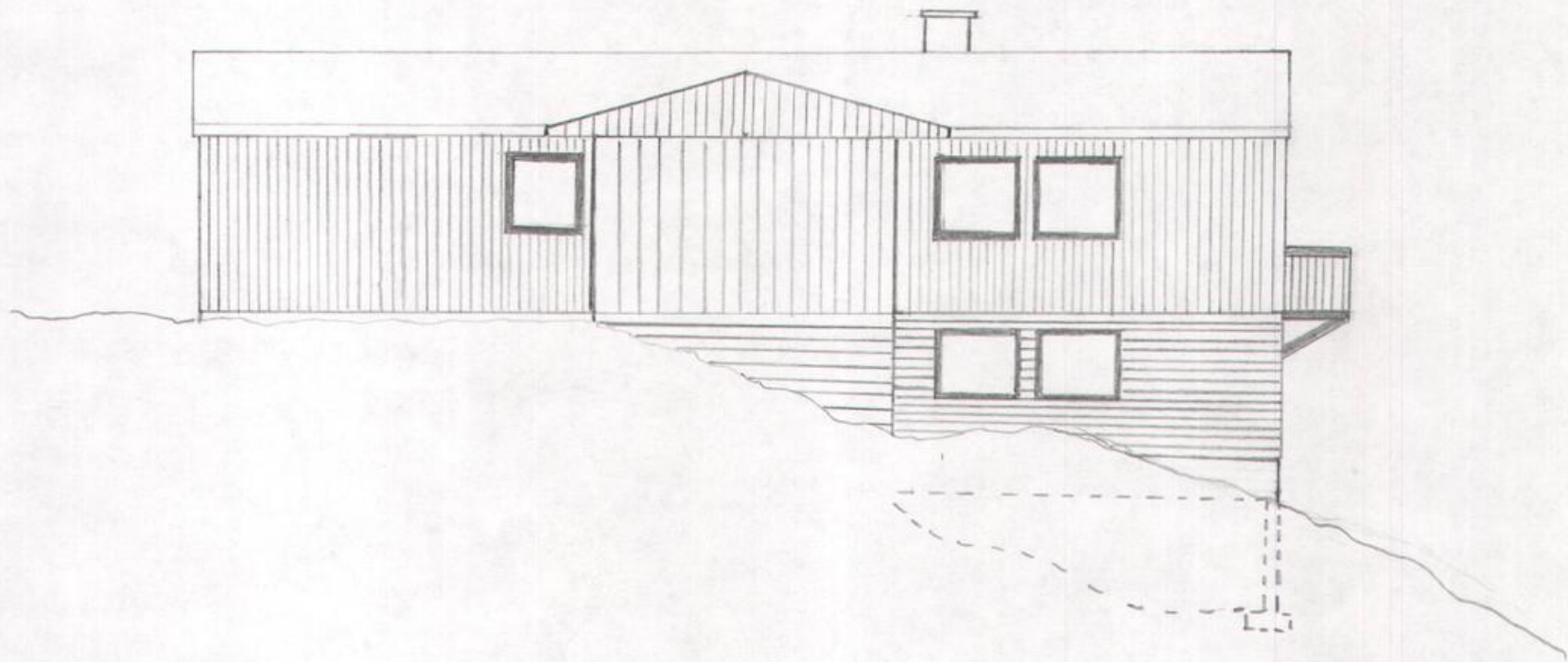
PLAN



KJØKKENSIDE



INNGANGSSIDE



ØST

SVELVIK INGENIØRVESEN

KOPI

Moelven-Consult A/S.,
Konventveien 100.,
Oslo 2

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Bergeråsen
Arbeidets art	87 Nybygg
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Moelven-Consult A/S
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Jan Amble

Ovennevnte byggearbeid er utført under ~~lovmessig~~ tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Ferdigattesten gjelder: hus nr. 1, 2, 3, 3A, 3B, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8, 9A, 9B, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 13C, 14A, 14B, 15, 15A, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42A, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 54A, 55, 56, 57, 57A, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 64A, 65, 66, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A og 69B.

Svelvik

den 29/12-71

J. R.

Kommune

SVELVIK

Byggetillatelse

Plan- og bygningslov 14 juni 1985 nr. 77, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Kåre Nes
Olleveien 19

3075 BERGER

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Olleveien 19	1	33		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
29.05.96	Tilbygg	BWlig	Avgjørelse av tekn.sjef 18.08.96	16.09.96	96/0081
			Ref. SU		

Merknader


- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jf. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf. pbl. § 97.

Vilkår

SVELVIK KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Fig.nr. 01782/96	Saksbehl. PLA
DATO: 07 NOV 1996	
Art.kode P 1/33	
Art.kode S 242	
Dok.nr. 96/01858	

Klageadgang – se baksiden

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
SVELVIK	08.11.96	 M. Arnesen. e.f.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Rolf Morten Nes	Hiltonåsen 88, 1312 SLEPENDEN
<input type="checkbox"/> andre		

SVELVIK KOMMUNE
Service- og utviklingsutvalget

AVGJØRELSE AV TEKNISK SJEF ETTER DELEGERT MYNDIGHET

Sakstype: BYGg Referert i møte	Møtested: RÅDHUSET	Møtedato: 16.09.96	Sak nr. 96/0081
Arkiv nr. L42// Jnr. 96/01858	SÆRUTSKRIFT SENDT:		

Saksbehandler: Per Lid Adamsen/Gba/TWL

Kåre Nes
 Olleveien 19
 3075 BERGER

GNR.1, BNR.33 - TILBYGG TIL BOLIG

Ved byggemelding av 29.05.96, søkes det om tilbygg til bolig.
 Byggherren søker selv ansvarsrett for arbeidene.

Det er senere, den 21.07.96 mottatt reviderte tegninger av fasaden mot nord, og avstandserklæring av 16.07.96 på en redusert byggeavstand på 1 m fra nabogrensen til friarealet.

Beskrivelse av prosjektet/kommentar:

Inngangspartiet og boden er revet, og planen omfatter bygging av kjeller under en del av bestående bolig, og et tilbygg (40 m²) i to plan.

Søkeren har opplyst at fundamenteringen vil skje fra fast fjell.

Tilbygget vil komme 1 m fra nabogrensen til friarealet, men det ligger ikke til rette for at det vil bli ført opp annen bygning innenfor en radius av 8 m, og det bør derfor ikke være aktuelt å vurdere krav om brannteknisk sikring ved omsøkte prosjekt.

AVGJØRELSE AV TEKNISK SJEF 13.08.96

Byggearbeidet godkjennes ved utførelse etter gjeldende Plan- og bygningslov og forskrifter.

Før byggearbeidet tillates påbegynt, og formell byggetillatelse kan gis, må følgende forhold være avklart:

1. Ansvarshavende må dokumentere sine kvalifikasjoner i byggefaget, slik at en kan vurdere om søknaden kan godkjennes.
2. Det må fremlegges en dokumentasjon/tegninger på hvordan fundamentene skal utføres, og hvordan oppfyllingen og beplantningen er tenkt utført.

Tomasz Cichanowski
Einerveien 19
3075 BERGER

Dato: 15.03.2021
Saksnr.: BYGG-21/00372-4
Deres ref.:

Einerveien 19, Søknaden mangler dokumentasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 301/33/0/0
Einerveien 19
Tiltakshaver: Tomasz Cichanowski

Vi viser til søknad om garasje mottatt 24.02.2021.

Ved gjennomgang av søknaden ser vi at det mangler dokumentasjon. Dette gjør at vi ikke kan vurdere tiltaket i forhold til plan- og bygningsloven, forskrifter og vedtekter (kommunens lokale bestemmelser) og/eller gjeldende arealplaner. Du mottar dette brevet slik at du kan sende inn dokumentasjonen som mangler for at kommunen kan vurdere søknaden.

Dette må sendes inn:

- Om-prosjektering av tiltakets plassering
- Erklæring vedrørende frisikt
- Avstandserklæring eiendom 301/12

Dokumentasjonen er ufullstendig

Om-prosjektering av tiltakets plassering

Den omsøkte garasjen er plassert 2, 5 meter fra veikant. Avdeling for samferdsel, vei og park har følgende innvendinger til tiltaket:

Der er 3 problemstillinger inne i bildet. Den første vil vanskeliggjøre prosjektet slik det fremgår av illustrasjonene.

Selv om ikke Drammens gatenorm er gjeldende for tidl. Svelvik kommune (dette er reguleringsplanen det vises til og ellers Statens Vegvesen N100), sier den noe om hvordan man faglig stiller seg i saken. Denne gatenormen angir en avstand på 5m fra vei (veikant), der det er snakk om garasje med avkjørsel vinkelrett på veibanen. Kravene er 2m når garasjen står parallelt med veibanen.

Her angis det 2,5 m fra veikant, som blir for nærme veibanen. Hensynet til trafikksikkerheten er det tungtveiende.

Byggesak



Byggesak avd. 2
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +47 32040000

To andre problemstillinger som må vurderes nærmere:

- *Bredden på avkjørselen vises i illustrasjonen, er bredere enn det man praktiserer i tidl. Drammen sin gatenorm. Her er det lov med 4 m bred avkjørsel for enkeltgarasje. Så kan man se nærmere på om bestemmelsene i reguleringsplanen tillater dette. Utflytende avkjørsler er på generell basis uheldig for trafiksikkerheten.*
- *Frisikttrekanten er tegnet over naboens eiendom. I gatenormen for Drammen skal man da innhente erklæring fra berørte nabo. Her skal det fremkomme at naboen ikke setter opp sikthindrende elementer i fremtiden.*

For at kommunen skal kunne vurdere tiltaket og den omsøkte dispensasjonen må garasjen omprosjekteres slik at avstand til vei blir ivaretatt. Bredde på avkjørsel må og reduseres slik at den ikke overskrider 4 meter. Frisiktareal kan ikke plasseres over nabo eiendom med mindre det innhentes en erklæring fra berørte naboer som sendes til kommunen.

Erklæring vedrørende frisikt

Slik det fremkommer av overnevnte tilbakemelding fra SVP, kan ikke kommunen tillate at frisiktareal plasseres over nabo eiendom med mindre det innhentes en erklæring fra berørte naboer. Dersom dette fortsatt er gjeldene ved en eventuell om-prosjektering må det innhentes en erklæring og vedlegge søknaden.

Avstandserklæring etter plan og bygningsloven § 29-4

Avstand til nabogrense skal ikke være under 4 meter etter plan og bygningsloven § 29-4. Avstanden fra tiltaket til nærmeste nabogrense vil bli 0 meter. Kommunen kan allikevel godkjenne byggverkets plassering dersom eier (fester) av nabo eiendommen har gitt et skriftlig samtykke. Det må derfor sendes inn en avstandserklæring for tiltakets plassering fra eiendom gnr/bnr: 301/12. Ettersom eiendommen eies av Drammen kommune må du kontakte Drammen eiendom for å innhente avstandserklæring.

Videre saksgang

Behandling av søknaden utsettes inntil vi har mottatt nødvendig fullstendig dokumentasjon. Hvis vi ikke mottar dette innen **15.05.2021** vil saken bli behandlet slik den foreligger.

Byggearbeid må ikke settes i gang før en eventuell tillatelse foreligger.

Krav til dokumentasjon

Det er krav til dokumentasjon i en byggesak, se byggesaksforskriften § 5-4. Til informasjon kan den utfyllende dokumentasjonen vi ber om medføre at vi trenger ytterligere informasjon, hvis det viser seg at situasjonen er annerledes enn først antatt.

Den som søker har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vi anbefaler at du gjør deg kjent med byggetiltak/søknadsprosess via Servicetorget eller informasjon på kommunens nettside: www.drammen.kommune.no.

Gebyr

Vi gjør oppmerksom på at den ekstra tiden kommunen bruker for å innhente nødvendig dokumentasjon blir fakturert med en timepris på kr. 1.435,- etter gebyrregulativet for byggesak gjeldende fra 01.01.2020.

Hvis saken avsluttet som uaktuell skal det betales 50 % av normalt gebyr dersom kommunen har gransket eller bearbeidet saken, se gebyrregulativet § 1-5. Beløpet er begrenset oppad til 5M.

Innsyn i byggesaken:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/finn-nye-og-gamle-saker/>

Din saksbehandler kan nås på telefon mandag-torsdag kl. 12.00-14.00.

Med hilsen

Kristine Otnes
Overarkitekt

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift



Tomasz Cichanowski
Einerveien 19
3075 BERGER

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/00372-7	Anita Landbø	17.03.2022

Einerveien 19, avvisning av søknad om oppføring av garasje – dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 301 / 33 / 0 / 0
Tiltakshaver: Tomasz Cichanowski

Vedtak

Drammen kommune viser til søknad om oppføring av garasje mottatt 24.02.2021 . Kommunen ga tilbakemelding på søknaden i brev datert 16.03.2021 og 17.02.2022

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-1

Søknaden er avvist med følgende begrunnelse:

Søknaden oppfyller ikke dokumentasjonskrav fastsatt i plan- og bygningsloven § 21-2, jf. SAK10 § 5-4.

Opplysninger om søknaden

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om oppføring av garasje. Det er søkt om dispensasjon fra bebygd areal og avstand til vei.

Plangrunnlag

For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.09.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål bolig.

I tillegg gjelder reguleringsplan for områderegulering for Berger, Bergeråsen 1, vedtatt 10.06.1970. Eiendommen er regulert til arealformål frittliggende småhusbebyggelse.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder ikke tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og § 6-4.

Tiltaket bør omposjekteres med en annen plassering. Se kopi av brev lagt med som vedlegg.

I tillegg ga kommunen tilbakemelding på søknad i brev 16.03.2021 om at følgende mangler i saken:

- erklæring vedrørende frisikt over annen manns grunn
- avstandserklæring fra annen eiendom 301/12

Etter kommunens brev er det ikke mottatt tilstrekkelig dokumentasjon til at søknaden kan vurderes. Manglene i søknadsdokumentasjonen er av en slik karakter og slikt omfang at søknaden ikke kan tas til behandling, jf. pbl. § 21-2 1. ledd. Da relevant og nødvendig søknadsdokumentasjon mangler, avviser Drammen kommune søknaden, jf. SAK10 § 5-4.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2022, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 530,- pr. påbegynte time inntil saken er fullstendig. Ved avslag, avvisning eller trukket søknad skal det etter gebyrregulativet § 3.15 ilegges gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

§ 3.6.1 d grunngebyr for søknadspliktige tiltak uten ansvarsrett	kr. 2.295,-	Vnr. 306014
§ 3.7.1, tilleggsgebyr for medgått tid – mangelfull søknad	kr. 1.530,-	Vnr. 307011
§ 3.15.1 a., sak som avvises	kr. 4 590,-	Vnr. 315011

Totalt gebyr i saken er **kr. 8.415,-**. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

Med hilsen

Anita Landbø
Saksbehandler

Zubair Ali Syed
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

BYGG-21_00372-4 Einerveien 19, Søknaden mangler dokumentasjon 392788_2_1



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	301	33	0	0	Einerveien 19, 3075 BERGER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	461.98m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3301 071119700001	Bergeråsen I (10.6.1970)	Felles grøntareal	76.14m ²
3301 071119700001	Bergeråsen I (10.6.1970)	Frittliggende småhusbebyggelse	385.84m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0711MV-6	MVE BERGERÅSEN I (5.11.1970)

BEBYGGELSESPLAN

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

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Ja	
3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



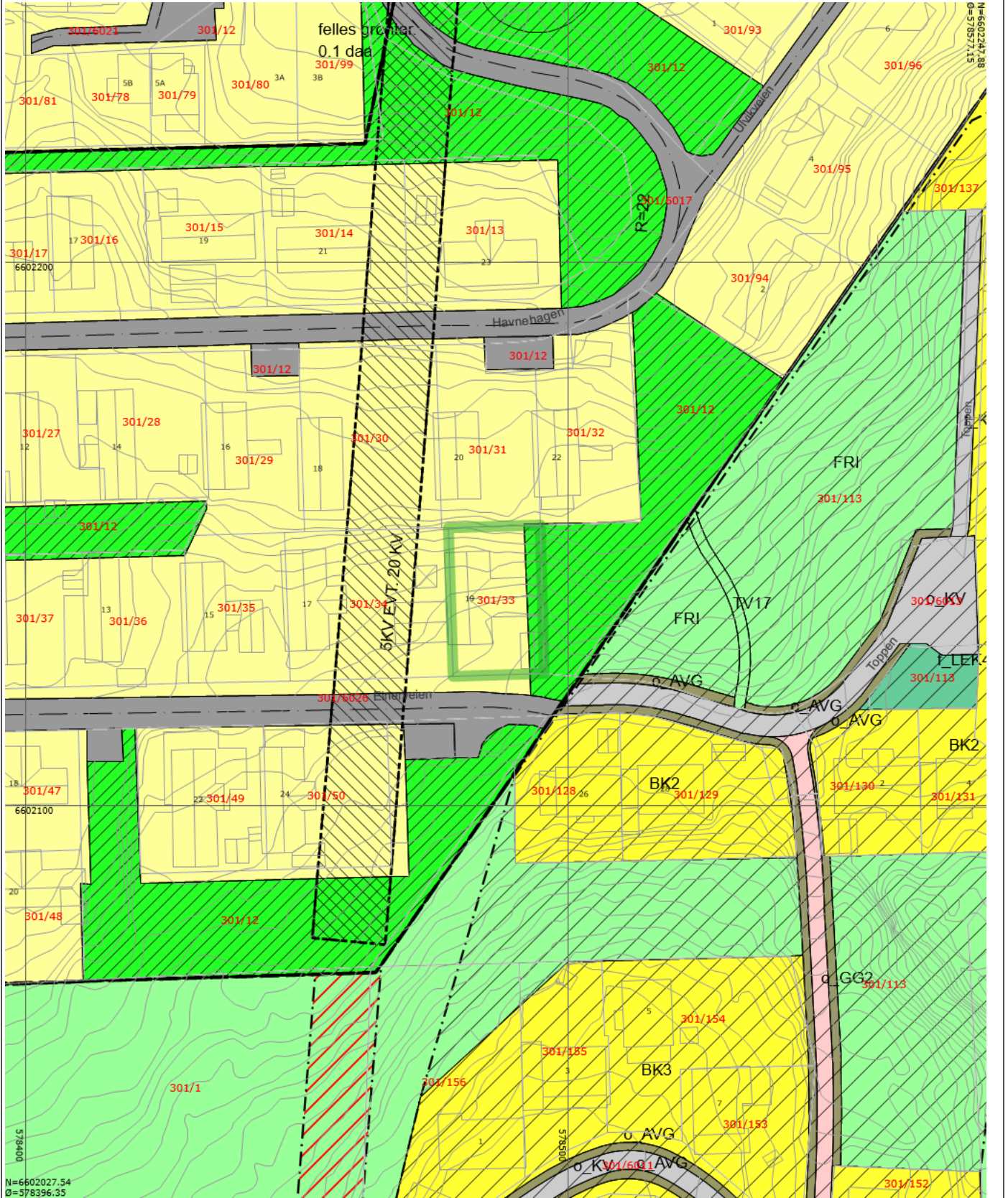
Drammen
kommune

Reguleringsplaner

































Eiendom:	Gnr: 301	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Einerveien 19 3075 BERGER			
Annen info:	Bergeråsen I			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Elv og bekk
 Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Regulert senterlinje	 Måle- og avstandslinje
 Høyspenningsanlegg	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Kjøreveg
 Parkeringsplass	 Felles grøntareal	 Bevaring kulturmiljø
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	 Lekeplass
 Kjøreveg	 Gangveg, gangareal eller gågate	 Annen veggrunn, grøntareal
 Turveg	 Friområde	



Drammen
kommune

Kommuneplan

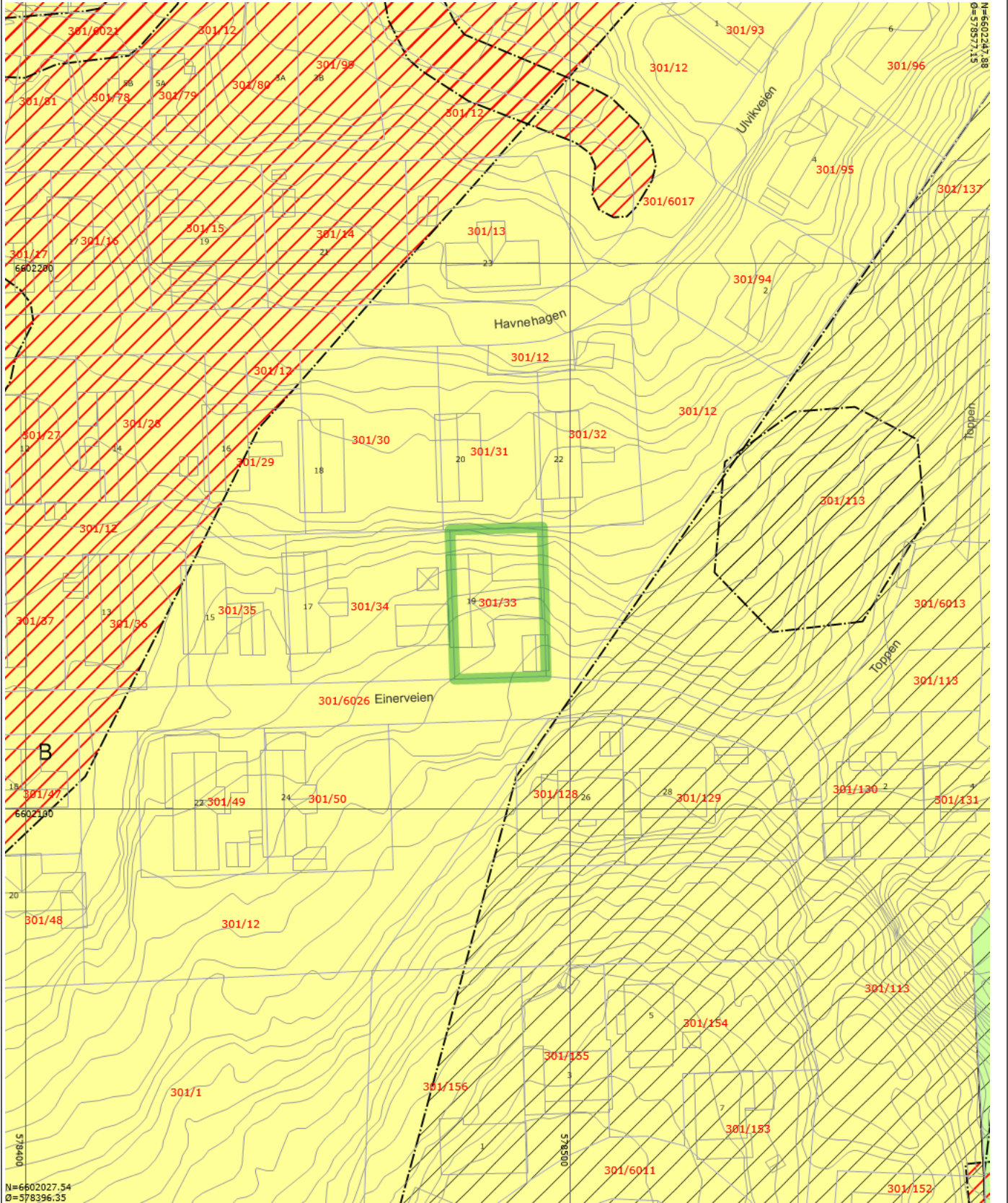
Eiendom: Gnr: 301 Bnr: 33 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Einerveien 19
3075 BERGER






















Annen info: Kommuneplanens arealdel for Drammen komm



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



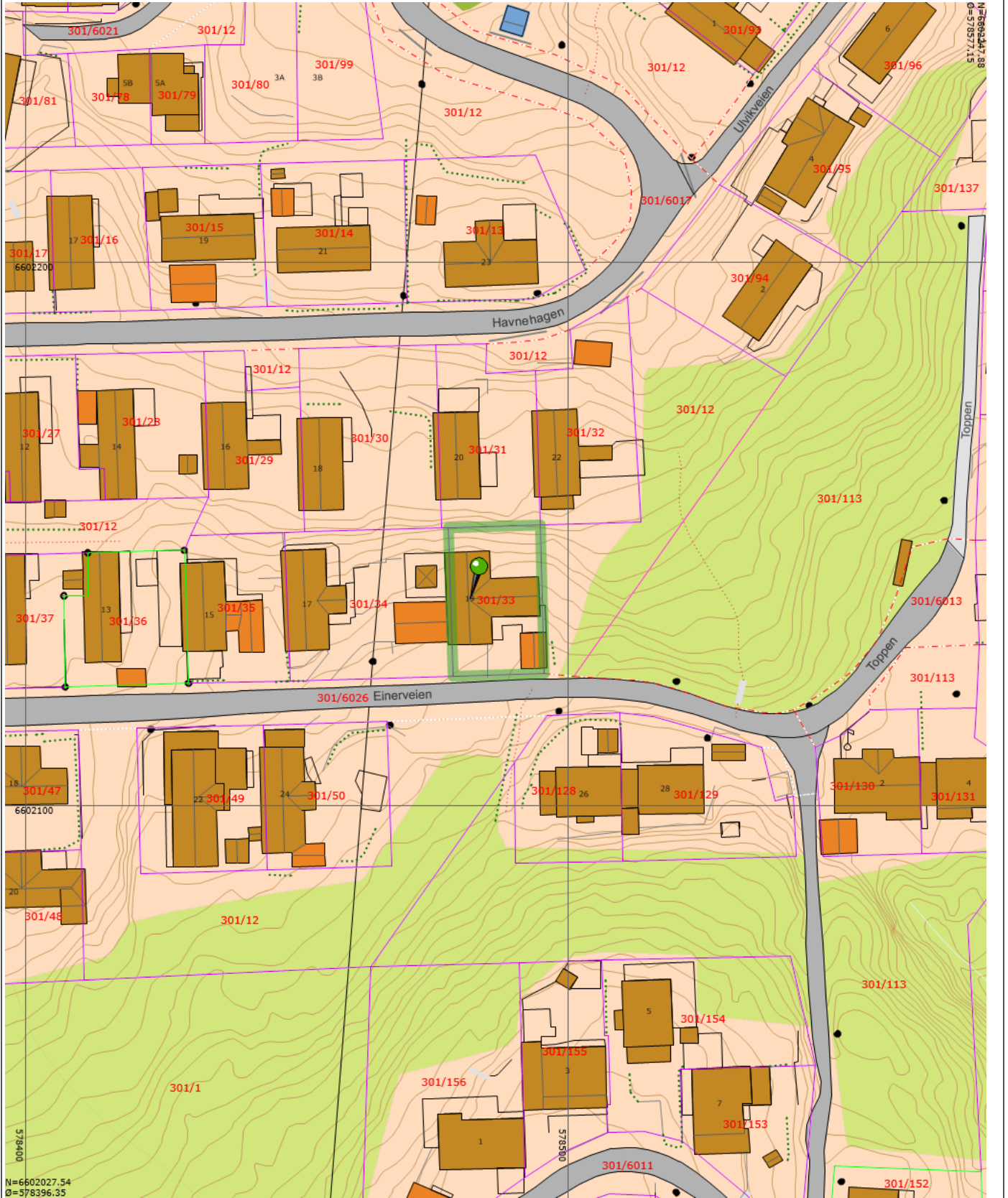
Drammen
kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 301	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Einerveien 19 3075 BERGER			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant
 Flaggstang	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Stikkrenne	 Trapp
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Elv og bekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Trase
 Høydekurve	 Lekeplass	 Bebygde område
 Skog	 Annet	

Vedtekter for boligfelt BERGERÅSEN II i Svelvik kommune.

§ 1

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Svelvik kommune til anvendelse.

§ 2

Bebyggelsen skal være villamessig, med atriumpreget bebyggelse på en del av området og gruppevis bebyggelse på resten av området. Våningshusene skal være på 1 full etasje. Takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Hver leilighet er sikret parkeringsplass i tilknytning til veisystemet.

Oppsetting av carport/garasje skal utføres etter godkjent tegning av bygningsrådet og skal ikke fravikes.

§ 4

Tomteeierne er gjensidig forpliktet til å opparbeide og vedlikeholde feltes stikkveier. Hovedveier i feltet, reguleringsbredde 8,0 m, overtas av Svelvik kommune. Brukere av stikkveier som fører til flere hus har i fellesskap bruksrett og vedlikeholdsplikt av denne. Det samme gjelder parkeringsplasser.

§ 5

Farge og bebyggelsens beplanting blir etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 6

Gjerde eller hokk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdeling, skal utføres i henhold til standardtegninger godkjent av bygningsrådet.

§ 7

Samtlige parselleiere har bruksrett til fellesarealet og har i fellesskap vedlikeholdsplikt for dette.

forts....

§ 15.

Etter at disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 16

Den regulerte veibredde er 8,0 m.

Det er ikke adgang til å føre opp bygninger eller sette gjerder, hekk eller lignende nærmere enn 4,0 m fra senterlinje vei.

§ 17

Disse vedtekter tinglyses i forbindelse med skjøte.

Oslo, den 18. oktober 1971.

§ 8

Det forutsettes at samtlige huskjøpere oppretter en felles organisasjon for å ta seg av forhold som er nevnt i Kontrakten og i foreliggende vektekter.

§ 9

Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdeling skal ha gjensidig rett til å føre kloakk og vannledninger samt kabelgrøfter til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene etc., når dette er nødvendig.

§ 10

Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdeling skal ha rett til å utføre nødvendige reparasjoner og vedlikehold på egen eiendom, selv om dette medfører at han må ferdes på nabos eiendom. Svelvik kommune, Svelvik E-verk og Televerket har rett til å ferdes på eiendommen får å foreta nødvendig reparasjons- og vedlikeholdsarbeide.

§ 11

Svelvik kommune har rett til å kreve en viss årlig refusjon for drift og vedlikehold av renseanlegg og trykkøkningsanlegg med tilhørende anlegg. Refusjonen blir å dele likt på alle eierne etter oppdelingen.

§ 12

Post-og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

§ 13

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke generende for trafikken.

§ 14

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsernes paragrafer 2, 3, 4 og 6 innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Svelvik kommune.

forts...

Vedtekter for Bergeråsen Vel

Stiftet 19.03.1971

1 Formål.

Vellet er partipolitisk nøytralt og har til oppgave å ta seg av felles anliggende for beboerne på Bergeråsen. Alle huseiere på Bergeråsen eier hver sin ideelle andel av fellesområdene. Reguleringsvedtektene for Bergeråsen-1 og Bergeråsen-2 pålegger huseiere et felles ansvar for vedlikehold av disse. Så lenge det ikke er opprettet egne huseierforeninger, ivaretar Bergeråsen.Vel administrasjonen av fellesområdene i henhold til reguleringsvedtektene og sameieloven. Huseiere på Bergeråsen som til enhver tid er tilknyttet og som har betalt sin avgift til antennelaget, eier i fellesskap et antenneanlegg-

2 Medlemskap.

Enhver som er huseier eller leier bolig på Bergeråsen har rett til medlemskap. Ved søknad kan styret også oppta andre som medlemmer av Vellet.

3 Kontingent.

Årsmøtet fastsetter medlemskontingent, samt kontingent for drift av antenneanlegget. Ved søknad til styret kan også andre ikke medlemmer tilknyttes antenneanlegget. Årsmøtet fastsetter en særskilt kontingent for disse. Årsmøtet fastsetter også vedlikeholdsavgift for drift av fellesområdene. Denne inngår som del av medlemskontingent for vellets medlemmer. Tidspunktet for betaling av kontingentene/vedlikeholdsavgift, fastsettes av styret.

4 Antennelaget.

Antennelaget ledes av en komité bestående av: Leder, kasserer og to medlemmer. Leder og de to komitémedlemmene bør ha noe teknisk innsikt i drift av anlegg for kabel-TV. Antennelagets leder velges på årsmøtet. Øvrige medlemmer av komiteen oppnevnes av styret. Leder og kasserer har i fellesskap disposisjonsrett overfor komiteens midler i hen hold til vedtatte budsjett. Alle utbetalinger skal være anvist av leder og kasserer i fellesskap. Leder utarbeider eget budsjett for drift av anlegget. Ved innleggelse av nye faste kanaler, skal alle som har betalt kontingent tas med på avstemming. Resultatet av avstemmingen fremlegges for styret, som godkjenner resultatet og valget.

5. Styret

Vellet ledes av et styre bestående av 5 medlemmer: Leder, nestleder, sekretær kasserer og et styremedlem. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er tilstede. Styrets vedtak krever alminnelig flertall, ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Leder for antennelag har møterett og stemmerett på styremøter.

Alle saker og all korrespondanse skal fremlegges på styremøtet. Styrets vedtak protokolleres. Styret har disposisjonsrett over vellets midler i samsvar med vedtatt budsjett.

Alle utbetalinger skal være anvist av vellets fungerende leder og kasserer i fellesskap.

6. Årsmøtet.

Vellets øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøtet avholdes innen utgangen av mars. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 20 dagers varsel. Forslag til vedtektsendringer må være styret i hende minimum 10 dager før årsmøtet, øvrige forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende 7 dager før møtet.

Årsmeldinger, reviderte regnskap, budsjetter og eventuelle forslag legges ut på infokanalen og fremlegges skriftlig på årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle:

1. Godkjenne innkalling og saksliste
2. Årsmelding vellet
3. Revidert Regnskap
4. Budsjettforslag
5. Innkommende forslag
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av felleskostnader og velavgift
8. Valg i henhold til paragraf 7
9. Antennelags saker.

Det velges en dirigent til å lede årsmøtet. Styrets leder kan også velges til dirigent. Årsmøtets beslutninger protokollføres og distribueres samtlige medlemmer. Årsmøtets vedtak krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det påkrevet eller når minst 1/3 av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling skal skje med et varsel av minst 7 dager.

7. Valg

Årsmøtet skal velge:

1. Styre bestående av leder, nestleder, sekretær, kasserer og et styremedlem
2. Revisor
3. Valgkomite på 2 medlemmer

-4. Antennelag-styre, bestående av leder, vara ,kasserer og redaktør for infokanalen.

Alle velges for 2 år, om mulig skal leder og nestleder være på valg hvert sitt år.

8 Stemmerett.

Medlemmer som har fylt 18 år og som har betalt kontingenten innen den frist som styret har fastsatt, har stemmerett på årsmøtet. Det kan bare avgis en stemme fra hver eiendom. De som eier, og har betalt for flere eiendommer, har en stemme pr. eiendom, begrenset oppad til maksimalt 10 stemmer. Eiere av antennelaget har stemmerett på årsmøtet i saker som gjelder antenneanlegget.

9 Oppløsning av vellet.

Oppløsning av vellet kan bare skje på ordinært eller ekstraordinært årsmøte, med et stemmetall som utgjør minst 2/3 av vellets samlede flertall. Hvis forslaget om oppløsning får 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmene, men ikke av foreningens samlede stemmeberettigede, skal saken forelegges ekstraordinært årsmøte. Det ekstraordinære årsmøtet gjør vedtak om oppløsning endelig, dersom ¾ av de framkomte stemmer for forslaget. Ved oppløsning skal vellets eiendom og midler tilfalle kulturelle og samfunnsnyttige formål innen vellets område. Ved oppløsning av vellet skal det velges eget styre for antenneanlegget.

Vedtektene er revidert og vedtatt på årsmøtet 15.03.2012.

Vedlikeholdsavgiften m.m.

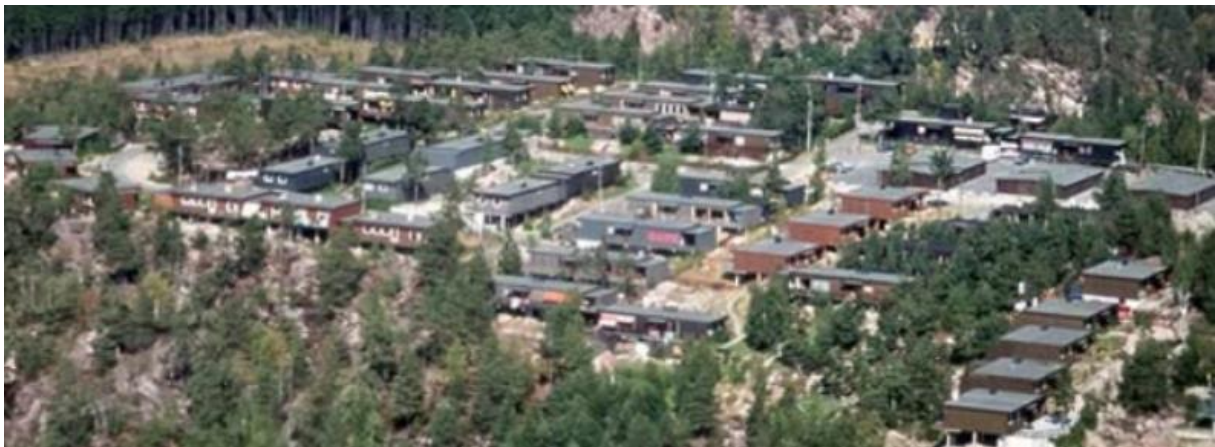
Vedlikeholdsavgiften er på kr 1200,- i året pr 01.01.2026, den er pliktig å betale iht matrikkelen på sameierens private eiendom, sameieloven og vedtektene.

Det er hva som eies sammen, som avgjør at vi er et tingsrettslig sameie: Hovedforskjellen mellom tingsrettslig sameie og eierseksjonssameie i regnskapsloven og relaterte lover ligger i regnskapspliktens omfang, krav til rapportering til myndighetene, og formaliseringsgrad. Eierseksjonssameier er underlagt strenge lovpålagte krav via eierseksjonsloven, mens tingsrettslige sameier primært følger sameieloven og har begrensede formelle regnskapskrav.

Tingsrettslig Sameie (Ikke-seksjonert)

- Regulering: Sameieloven.
- Regnskapsplikt: Generelt ingen alminnelig regnskapsplikt etter regnskapsloven. De faller ofte utenfor definisjonen av regnskapspliktige enheter.
- Rapportering: Det er ingen lovpålagt plikt til å levere årsregnskap til Brønnøysundregistrene, men vi har hittil gjort det hvert år
- Dokumentasjon: Selv om de ikke er regnskapspliktige, må sameierne fordele kostnader og holde et enkelt regnskap
- Juridisk status: Ikke en juridisk person. Består av enkeltpersoner som eier en 1/119 ideell andel av fellesarealer sammen.

Kort oppsummert: Et eierseksjonssameie er formalisert og har regnskaps krav fra første krone, mens et tingsrettslig sameie er mer uformelt og primært reguleres av avtaler mellom sameierne (vedtektene), uten formelle krav fra regnskapsloven.



Bildet er fra rundt 1973



INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2026

Styret i Bergeråsen velforening samens med styrene i sameiet 1 og sameiet 2 ønsker dere velkommen til felles årsmøte for 2026.

Onsdag 25.mars kl. 18.30 på Berger skole, det vil bli hengt opp plakater på riktig dør 😊

Ta med dere utskrift av sakspapirene, for vi vet ikke om vi får benyttet storskjerm der

Agenda:

1. Åpning av møte v/ leder av velforeningen og informasjon om antall frammøtte.
2. Valg av møteleder, underskrivere av protokoll (leder + en til) referent til protokollen, to stemmetellere og ordstyrer
3. Godkjenning av innkalling og saksliste, og årsmeldinger fra de tre styrene v/ deres ledere
Årsmelding for 2025 v/ leder av Sameiet Bergeråsen I
Årsmelding for 2025 v/ leder av Sameiet Bergeråsen II
Årsmelding for 2025 v/ leder av velforeningen
4. Regnskap for 2025
5. Budsjettforslag for 2026
6. Forslag til tilføyning til vedtekter for Sameiet II
7. Valg
Sameiet Bergeråsen I
Sameiet Bergeråsen II
Bergeråsen velforening
8. Innkommende forslag

Innkommende saker til årsmøtet må være styret i hende innen 15.03.2025. Da alle sameierne har krav på å vite hva som skal behandles på årsmøtet en uke før møtet. Innkomne forslag kan sendes til bergeraasenvel@gmail.com eller post@sameietbergeraasen2.com

Årsmøtesaker offentliggjøres den 18.03.2025, på velforeningens Facebook gruppe og på hjemmesiden til sameiet Bergeråsen II.

Merk: Alt som skal behandles av årsmøtet, som f.eks. regnskap, budsjett, valg og innkomne forslag er sakspapirer og dermed også vedlegg til protokollen. Årsmøteprotokollen med innkalling og vedlegg er offentlig dokumentasjon og sendes til Brønnøysundregistrene.

Med vennlig hilsen

Styret i Bergeråsen velforening

Styret i Sameiet Bergeråsen I

Styret i Sameiet Bergeråsen II



PROTOKOLL

Årsmøte for Bergeråsen Sameiet 1, Bergeråsen Sameiet 2 og Bergeråsen velforening

Tidspunkt: 25.03.2026 kl 18.30

Møtested: Berger skole

Agenda:

1. Åpning av møtet v/ velforeningens leder Svein Foss-Pedersen og informasjon om antall frammøtte.
Frammøtte: 11 personer fra sameiet 1, 16 personer + 5 fullmakter fra sameiet 2.
Totalt 32 stemmer, men sameiet 2 hadde 3 reduserte stemmegivere pga manglende betaling av vedlikeholdsavgift, disse 3 kunne stemme frem til valg, punkt 7, da ny tilføyning til vedtekt var vedtatt.
2. Møteleder: Svein Foss-Pedersen
Ordstyrer: Willy Høydal
Referent til protokoll: Hege Stenberg Silnes
Underskrive protokoll: Svein Foss-Pedersen og Sara Kaltrud Korsvold
Stemmetellere: Stian Lundell og Rikke Kastås
3. Godkjenning av innkalling: Godkjent, 2 fra sameiet 2 stemte imot
Og årsmelding fra styrene:
Årsmelding fra Sameiet Bergeråsen 1 opplest av leder Willy Høydal
Årsmelding fra Sameiet Bergeråsen 2 opplest av leder Britt Skimten
Årsmelding fra Bergeråsen velforening av leder Svein Foss-Pedersen
4. Regnskap for 2025 – godkjent
5. Budsjett for 2026 – godkjent
6. Forslag til tilføyning til vedtekter for Sameiet II. Kun sameiet 2 stemte.
Vedtatt med 14 stemmer for og 5 stemmer imot
7. Valg, nye representanter ble klappet inn i styrene. Iht nye regler er styrevervene nå kun delt på leder og styremedlemmer. De tre nye styrene er:

Sameiet Bergeråsen 1 (alle på gjenvalg):

Willy Høydal (Leder)

Styremedlemmer:

Guro Eiril Meiland Flakstad

Cathrine Kjenner Andersen



Sameiet Bergeråsen 2:

Britt Skimten (leder)

Styremedlemmer:

Hege Stenberg Silnes

Mateusz Mariusz Korfanty,

Elena Albertovna Fitje

Sandra Therese Rystad Hedlund

Merk: Britt og Hege er fra tidligere styre og sitter til de kan bli erstattet, de stilte ikke til gjenvalg.

Bergeråsen velforening:

Svein Foss-Pedersen (leder, gjenvalg)

Styremedlemmer:

Britt skimten (gjenvalg)

Mayliss Steen Eriksen

Tale Sunniva Henriksen (gjenvalg)

Henrik Bergmingrud

8. Innkomment forslag som ikke lar seg gjennomføre uten å bryte gjeldende regler og lover for innkalling og protokoll iht årsmøte. Fra Jens Petter Kollhøj, Nina Bratland, Tom Thomassen og Afrodyta Papadopulu. Kun sameiet 2 stemte.
Forlaget ble nedstemt (avvist) med 14 mot 2 stemmer.
1 trakk sin stemme opprinnelig gitt til nedstemming av forslaget da han var usikker

Årsmøtet ble avsluttet ca kl 19.35

Bergeråsen 25.03.2026

Svein Foss-Pedersen

Sara Kaltrud Korsvold

Einerveien 19

Nabolaget Berger - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚌 Berger skole Linje 93, 98	6 min 🚶 0.5 km
🚆 Sande stasjon Linje RE11	20 min 🚶 14.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 36 min 🚶

Skoler

Tømmerås skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	9 min 🚶 7.6 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 15 klasser	7 min 🚶 7.1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	35 min 🚶 29.8 km
Heltberg vgs. Drammen	37 min 🚶

«Det er helt topp å bo på Berger.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

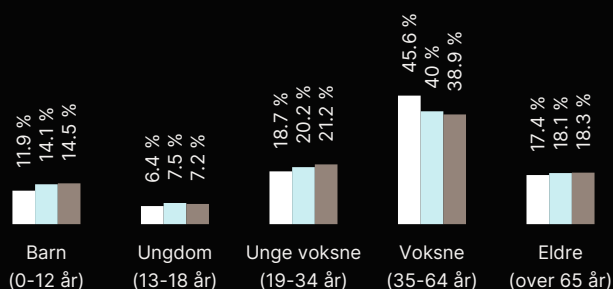


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Berge	1 150	553
Drammen kommune	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Berge barnehage (1-6 år) 53 barn	6 min 🚶 0.5 km
-------------------------------------	-------------------

Dagligvare

Coop Extra Svelvik Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 6.2 km
Kiwi Svelvik Senter	11 min 🚶



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

Einerveien 19

Nabolaget Berger - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Berger skole Linje 93, 98	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Sande stasjon Linje RE11	20 min 🚶 14.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 36 min 🚶

Skoler

Tømmerås skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	9 min 🚶 7.6 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 15 klasser	7 min 🚶 7.1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	35 min 🚶 29.8 km
Heltberg vgs. Drammen	37 min 🚶

«Det er helt topp å bo på Berger.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

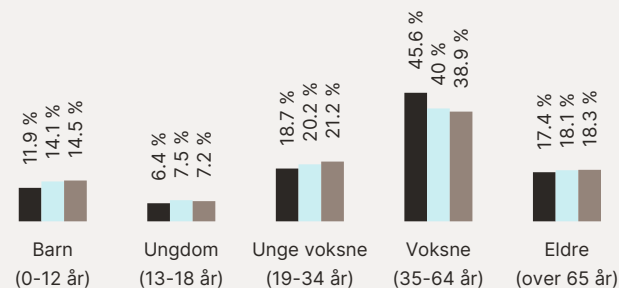


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Berger	1 150	553
Drammen kommune	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Berger barnehage (1-6 år) 53 barn	6 min 🚶 0.5 km
--------------------------------------	-------------------


Dagligvare


Coop Extra Svelvik Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 6.2 km
Kiwi Svelvik Senter	11 min 🚶


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

 Trafikk
Lite trafikk 90/100



 Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

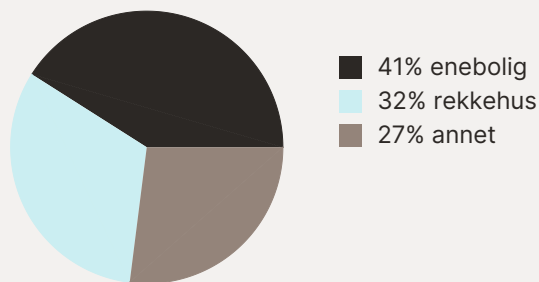
 Berger Skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Bergerbanen 4 min 
Ballspill, fotball 2.1 km

 Fitnessplanet Svelvik 6 min 

 Studio 90 9 min 

Boligmasse





«Stille og rolig, hyggelige naboer og utrolig trygt å bo her»

Sitat fra en lokalkjent

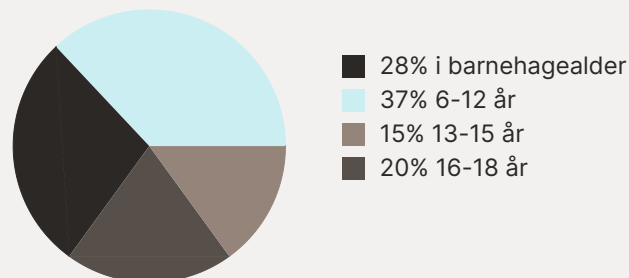


Varer/Tjenester

 Svelvik Senter 11 min 

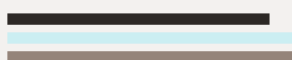
 Boots apotek Svelvik 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

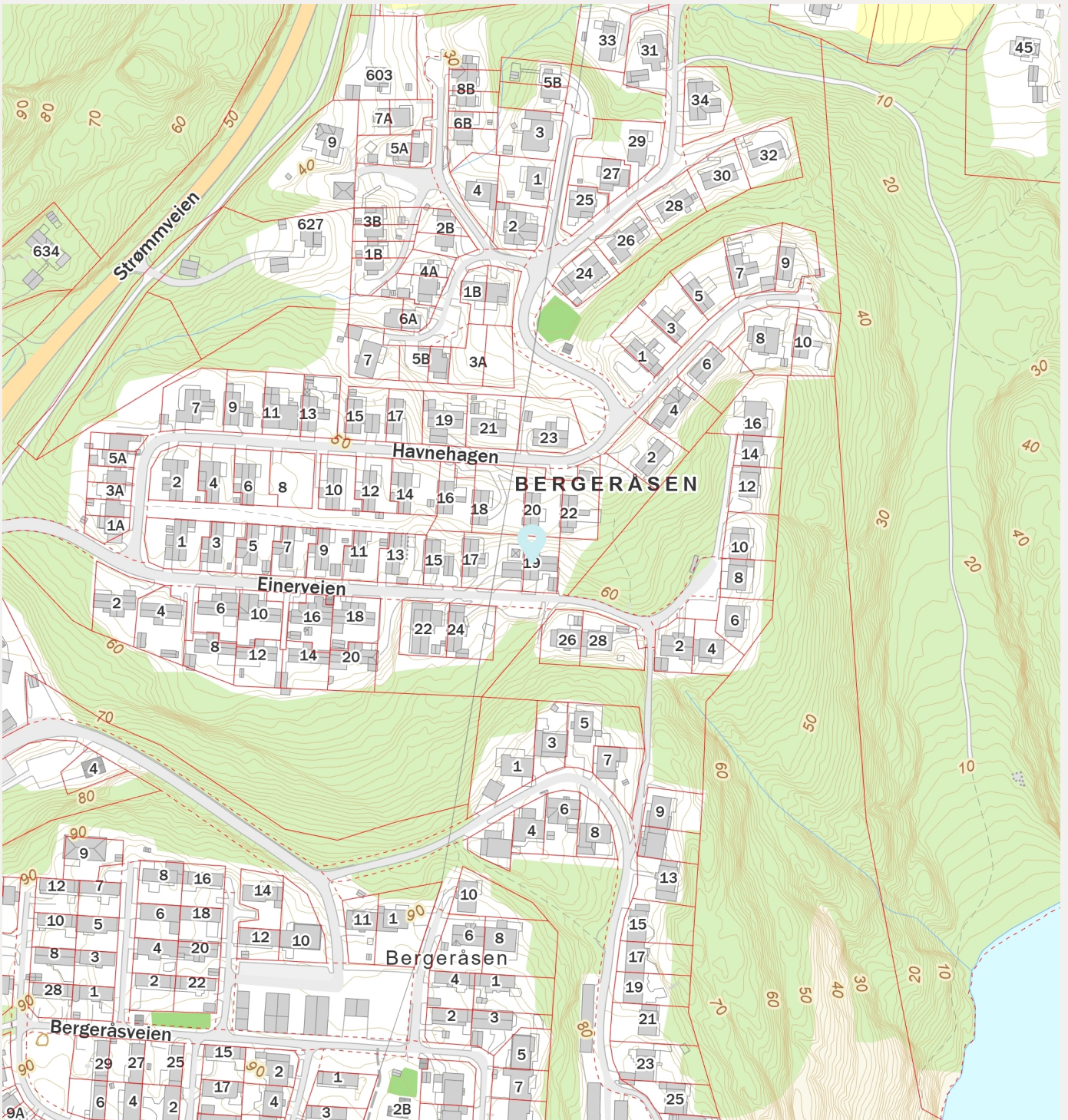
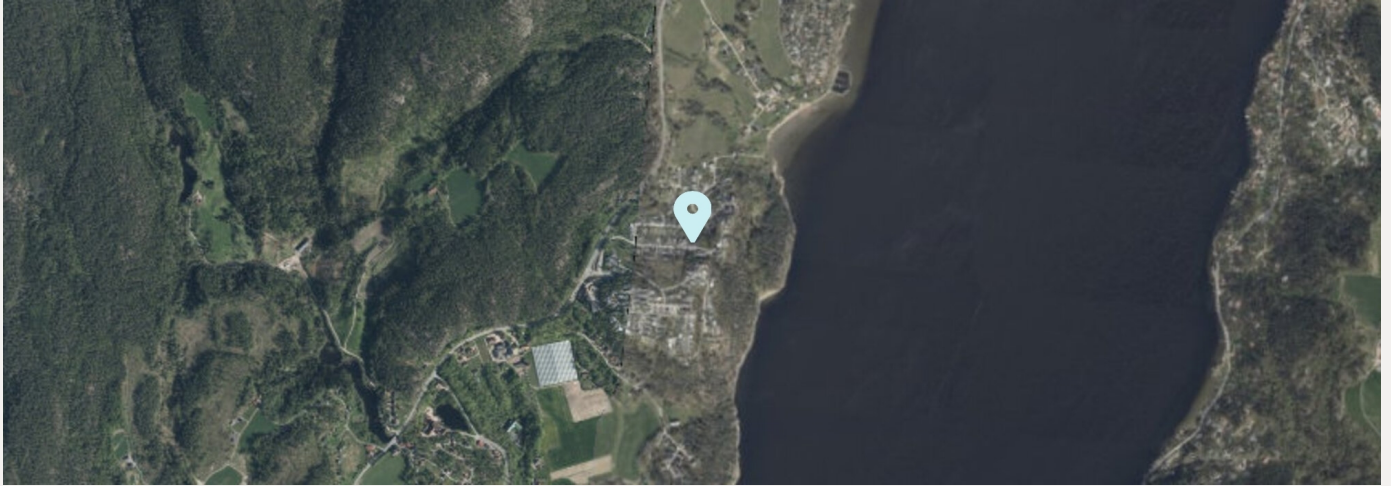


0% 44%

■ Berger
■ Drammen kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.