

Storgata 47, 3320 VESTFOSSEN



PROPR.NO

Selger

Mathias Lian
46907892

Prisantydning

2 290 000 kr

Matrikkel

Kommunenr. 3314 Gnr. 49 Bnr. 24 Snr. 3



Sentral 2-roms selveier i Vestfossen sentrum | God planløsning | Peis & varmepumpe | Stort loft | Carport

PRISANTYDNING kr 2 290 000 kr	FELLESKOST/MND kr 1 488 kr	BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I) 47kvm
BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E) 54kvm	ANTALL SOVEROM 1	ETASJE 2
BOLIGTYPE Leilighet	EIEFORM Selveier	TOMTEAREAL 520kvm
EIET TOMT Ja	BYGGEÅR 1900	



Velkommen til Storgata 47!



Sentral beliggenhet midt i Vestfossen sentrum.



Lys og lekker 2-roms selveier beliggende i byggets 2. etasje.



Åpen stue- og kjøkkenløsning.



Nyere kjøkken fra 2015 i høyglans utførelse med laminat benkeplate og fliser på vegg over benk.



Peis i stue med glassdør som setter den lune atmosfæren i rommet på kjølige vinterkvelder.



Gang med skyvedørsgarderobe.



Romslig bad med oppsett for vaskemaskin/tørketrommel.



Soverom med plass til stor dobbeltseng.



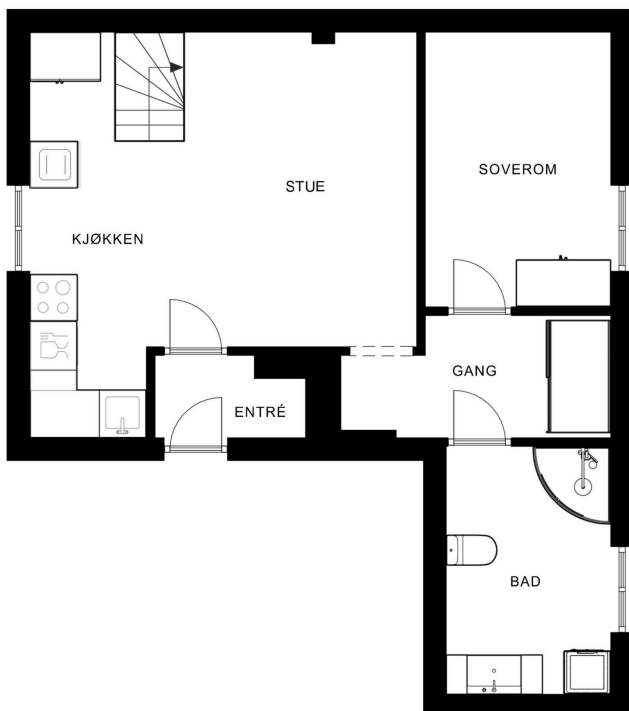
Plass til klesskap om ønskelig.



Entré med plass for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.



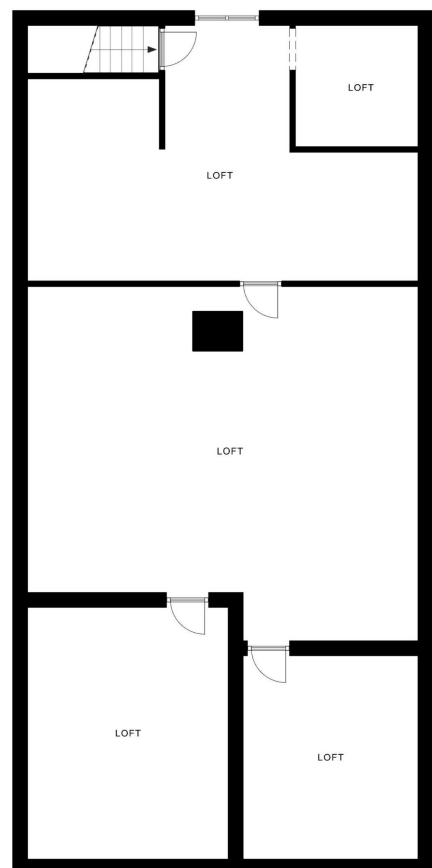
Innredet del av loft



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFIT

Plantegning.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFIT

Plantegning av loft.







Inngangsparti med felles terrasse.



Parkering i carport.



Kiwi rett over gaten.





Vestfossen togstasjon kun et par minutter gange unna.



Ladestasjon for elbil rett ved.



Parkområde.



Koselige omgivelser.



Fiskumvannet.



Velkommen til visning!

Om boligen

Velkommen til Storgata 47.

En praktisk og attraktiv 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet midt i Vestfossen sentrum. Her har du alt du trenger rett utenfor døren, inkludert dagligvare, servicetilbud, togforbindelse og ladestasjon for el-bil.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter, og er utstyrt med både peisovn og varmepumpe for optimal komfort året rundt.

Soverommet har plass til dobbeltseng, og boligen har et romslig, flislagt bad med varmekabler samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Entré med mulighet for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Leiligheten har gjennomgående god takhøyde som bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Det hører også med et stort loft til boligen, med svært gode lagringsmuligheter.

Egen parkeringsplass i carport, samt gode parkeringsmuligheter i felles gårdsplass.

Her bor du midt i Vestfossen sentrum med gangavstand til butikker, frisør, skoler og barnehager. Dagligvarehandelen gjøres enkelt med Kiwi rett over gaten eller Coop Extra like nede i gaten. Vestfossen togstasjon ligger kun et par minutters gange unna med gode forbindelser til Kongsberg, Drammen og Oslo S. Ladestasjon for elbil

finnes i umiddelbar nærhet.

Vestfossen er et trivelig lite tettsted med lokale perler som Sjokoladesalongen, Onkel Thor, Fossesholm Herregård og Vestfossen Kunstlaboratorium. Det finnes også gode bademuligheter på Sundhaugen og Eikeren, kun 5 minutters kjøring unna.

Velkommen til visning!

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
57 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

69 240 kr (Omkostninger totalt)

2 359 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.

Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

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



Forbehold

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

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

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer

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

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

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



Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Storgata 47, 3320 VESTFOSEN

 ØVRE EIKER kommune

 gnr. 49, bnr. 24, snr. 3

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20818-10500

Eiendomsverdi ref nr: MX1825

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Morken



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Geir Morken

Uavhengig Takstingeniør

geir@drammentakst.no

996 49 386



Drammen[Takstsententer]
Geir | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende kombinasjonsbygg på 2 etasjer.
Det er næringslokale i 1.etasje.
Boligbygg er bestående av selveierleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 2.etasje med innvendig felles trappegang.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.
Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.
Det må påregnes oppgradering av bad.
Det må påregnes omsøkning eller tilbakestilling av lofstplanet.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets felles ansvar.
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.
Kunden / rekvisenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Kombinert bygg med næring og boliger.
Bygget består av 2 etasjer pluss kjeller og loft.
Bygget er oppført i trekonstruksjon, ukjent isolasjonsforhold, utvendig kledd med trepanel.
Saltak teknet med stålplater fra 1992.

Vinduer består av tre med isolerglass.
Vinduer er datert 1983.

Dør til leiligheten er en lyd og branndør satt inn i 2022.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminat.
Vegger har malte plater/flater, gips og mur.
Tak har malt plater/flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etter byggemåte er det isolert med løsmasser.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Pipeløp er opplyst å være rehabilitert med nytt røykrør.
Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann.
Dette utføres av det lokale feiervesen.
Det er åpen spiraltrapp til loftsetasje.
Det er standard innvendige behandlede dører. slette og profilert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt eldre bad med ukjent alder.
Overflate på gulv består av fliser, elektrisk varmekabel.
På vegger er det fliser.

I himling ligger det malte takplater.
På badet er det montert dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant. og det er opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte i tak.
Hulltaking er forsøkt fra garderobe, vegger er av laftet tømmer, det er ikke målt avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkken.

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.
Benkeplate består av laminat.
opplegg til oppvaskmaskin
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast på kjøkken og bad servant.
Kobberrør til dusj og toalett.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.
Oppvarming består av ved og strøm.
Varmtvannsbereder er plassert i kjeller under næringsdel.
Både skjult og åpent anlegg.
Felles elskap med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Det er brannmelder.
Brannslukker er ikke tilgjengelig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremvist tegninger som er stemplede fra kommunen.

Tegninger er fra seksjonering i 1988.

Det er foretatt endringer i leilighetens innvendige delevegger.

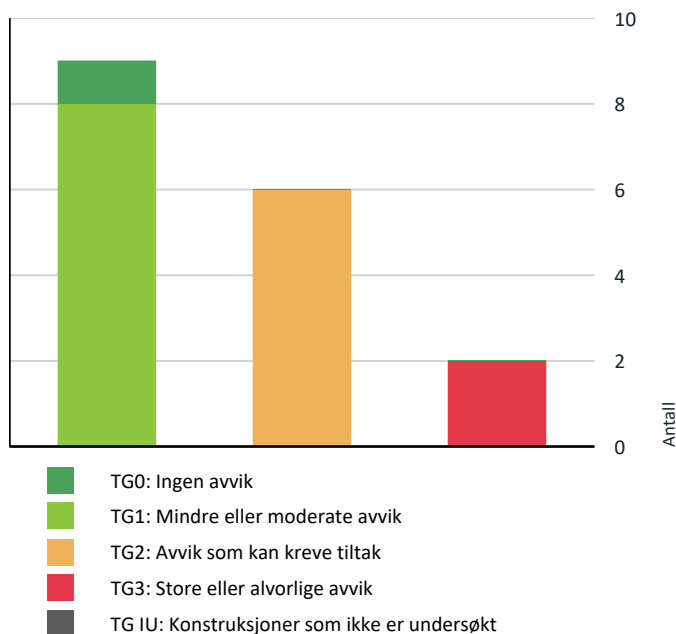
I tillegg er det etablert innvendig trappeadkomst til loftsetasjen.

I henhold til reseksjonering fra 2007 så tilhører hele loftspanet leiligheten som tilleggsareal, loftet har lav takhøyde og er ikke målbart, det er heller ikke godkjent rømningsvei eller tilfredsstillende lysforhold for at arealet skal kunne godkjennes som oppholdsrom.

I en liten del av loft er det gjort inngrep i konstruksjonen slik at arealet er målbart, tiltaket er ikke godkjent og er derfor valgt utelatt fra arealoppsett.

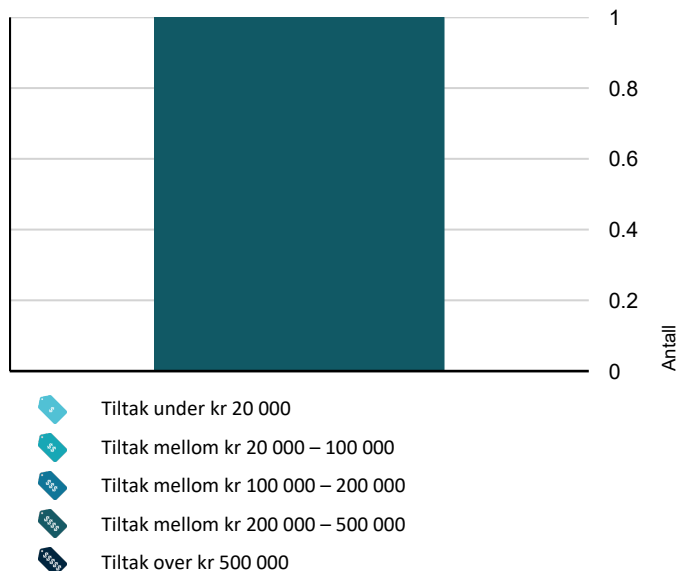
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata.
Eier har bebodd boligen siden 2022.
Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det målt 43mm retningsavvik.
På kjøkken er det målt 50mm retningsavvik.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Gulv har ikke tilfredstillende fall, gulv har tendenser til motfall ved dør.

Gulv har sprukne og løse fliser.

Det er ikke synlig membran i sluk, ved dør eller på rørgjennomføringer i våt sone.

Det er skruerull og flisavvik på vegger.

Det er i tidligere slagsoppgaver opplyst om lekkasje fra badegulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato å det må påregnes oppgradering.

Vinduer er utvendig sprukne og slitte.

Innvendige brukssmerker og slitasje.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendige fasader er alders og værslitte, stedvis mindre råteskader i utvendig panel er registrert. Utvendig panel er ikke oppført med luftespalte bak kledning. Det foreligger ikke vedlikeholdsplan eller avtalt vedlikehold.

! Innvendig > Laminatgulv. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skrueshull i laminatgulv. Stedvis er det knirk i gulver.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er bratt og uten rekkverk.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksmerker på fronter.

Det mangler endelister på benkeplate, benkeplateskjøt er noe ufagmessig utført.

Front på oppvaskmaskin skrangler.

Det er ikke fuget mellom vegg og benkeplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er angitt av
eiendomsverdi.no

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass.

Vinduer er datert 1983.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato å det må påregnes oppgradering.

Vinduer er utvendig sprukne og slitte.

Innvendige brukssmerker og slitasje.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer har behov for vedlikehold og på sikt oppgradering.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dør til leiligheten er en lyd og branndør satt inn i 2022.

Det er registrert noe bruksmerker.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Kombinert bygg med næring og boliger.

Bygget består av 2 etasjer pluss kjeller og loft.

Bygget er oppført i trekonstruksjon, ukjent isolasjonsforhold, utvendig kledd med trepanel.

Saltak teknet med stålplater fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige fasader er alders og værslitte, stedvis mindre råteskader i utvendig panel er registrert.

Utvendig panel er ikke oppført med luftespalte bak kledning.

Det foreligger ikke vedlikeholdsplan eller avtalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det er behov for vedlikehold og oppgradering av boligens fasader.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver har laminat.

Vegger har malte plater/flater, gips og mur.

Tak har malt plater/flater.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

TG 2 Laminatgulv.

Beskrivelse

Gulver av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skruehull i laminatgulv.

Stedvis er det knirk i gulver.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med noe utbedringer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etter byggemåte er det isolert med løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det målt 43mm retningsavvik.

På kjøkken er det målt 50mm retningsavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Pipeløp er opplyst å være rehabilitert med nytt røykrør.

Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er åpen spiraltrapp til loftsetaje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er bratt og uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres mer egnet trapp med fallsikring dersom trapp skal benyttes mellom etasjene.

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede dører. slette og profilert.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt eldre bad med ukjent alder.
Overflate på gulv består av fliser, elektrisk varmekabel.
På vegger er det fliser.
I himling ligger det malte takplater.
På badet er det montert dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant. og det er opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulv har ikke tilfredstillende fall, gulv har tendenser til motfall ved dør.
Gulv har sprukne og løse fliser.
Det er ikke synlig membran i sluk, ved dør eller på rørgjennomføringer i våt sone.
Det er skruehull og flisavvik på vegger.
Det er i tidligere slagsoppgaver opplyst om lekkasje fra badegulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er forsøkt fra garderobe, vegger er av laftet tømmer, det er ikke målt avvik.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken.

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.
Benkeplate består av laminat.
opplegg til oppvaskmaskin
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksmerker på fronter.
Det mangler endelister på benkeplate, benkeplateskjøt er noe ufagmessig utført.
Front på oppvaskmaskin skrangler.
Det er ikke fuget mellom vegg og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for noe utbedring og vedlikehold.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast på kjøkken og bad servant.
Kobberrør til dusj og toalett.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming består av ved og strøm.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller under næringsdel.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Både skjult og åpent anlegg.
Felles elskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1988

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på el-anlegget.

Det er ikke samsvar med innholdsfortegnelse og innhold i skap.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er brannmelder.

Brannslukker er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/47 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Gang, Bad, Lagerrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storgata 31 ,3320 VESTFOSSEN 47 m ² 1988 1 sov	14-10-2025	2 390 000	2 350 000	71 118	2 421 118	51 513
2 Storgata 31 ,3320 VESTFOSSEN 47 m ² 1988 1 sov	08-10-2024	2 290 000	2 350 000		2 350 000	50 000
3 Storgata 39 ,3320 VESTFOSSEN 49 m ² 1880 1 sov	18-08-2021	1 690 000	2 180 000		2 180 000	44 490
4 Storgata 41 ,3320 VESTFOSSEN 52 m ² 1880 1 sov	18-08-2021	1 790 000	2 150 000		2 150 000	41 346
5 Storgata 47 ,3320 VESTFOSSEN 75 m ² 1875 3 sov	08-05-2023	2 750 000	2 600 000		2 600 000	34 667

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

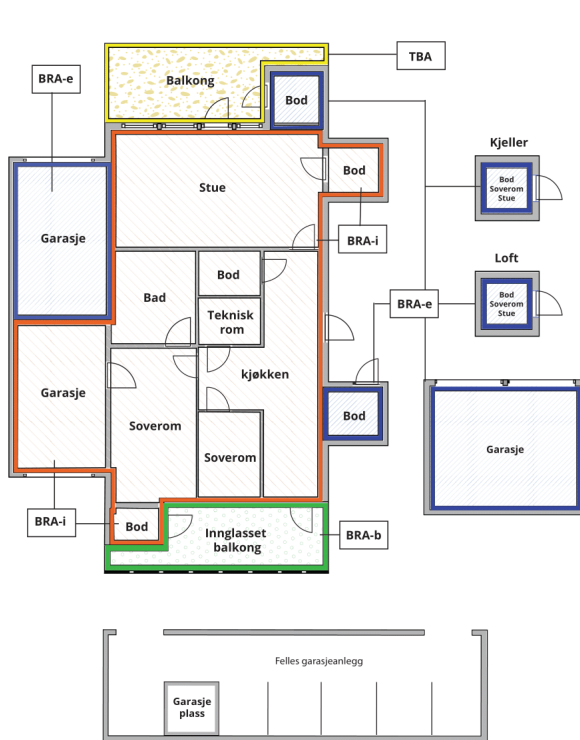
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	47			47	
Loft					
Utvendig bod		7		7	
SUM	47	7			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, gang, bad		
Loft	Lagerrom		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremvist tegninger som er stemplede fra kommunen. Tegninger er fra seksjonering i 1988.

Det er foretatt endringer i leilighetens innvendige delevegger.

I tillegg er det etablert innvendig trappeadkomst til loftsetasjen.

I henhold til reseksjonering fra 2007 så tilhører hele loftspanet leiligheten som tilleggsareal, loftet har lav takhøyde og er ikke målbart, det er heller ikke godkjent rømningsvei eller tilfredsstillende lysforhold for at arealet skal kunne godkjennes som oppholdsrom.

I en liten del av loft er det gjort inngrep i konstruksjonen slik at arealet er målbart, tiltaket er ikke godkjent og er derfor valgt utelatt fra arealoppsett.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt endring i bærende konstruksjoner i loftsetasjen, hanebjelker er kappet og hevet i forbindelse med innredning av loft.

Det er etablert trappeadkomst til loftspanet fra leiligheten.

Endring i bærende konstruksjoner er søknadspliktig tiltak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Geir Morken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	49	24		3	520 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Storgata 47							
Hjemmelshaver Lian Mathias							
Kommentar Tomten er felleseiet.							
Eierandel 53 / 274							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Vestfossen sentrum. Kort vei til barnehage, skole, butikker / sentrum og jernbane
God forbindelse / off.komm til Hokksund/Kongsberg og Drammen/Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Felleseiet tomt.
Gruset gårdsplass.
Det medfølger carportplass til leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede og ga informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsdata er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MX1825>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Storgata 47, 3320 VESTFOSSEN

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgata 47	Storgata 47	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Flyttet inn oktober samme året som jeg kjøpte den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Lian, Mathias

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i sluket til dusjen. Er derfor montert dusjkabinett som funker fint.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 I din leilighet, 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Ble opplyst om at pipen var rehabilitert 1 år eller 2 før jeg kjøpte leiligheten. Da ble det også montert en integrert peis i stuen.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Mathias Lian

Date

2026-03-23

Identification



Mathias Lian



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mathias Lian

23/03-2026
15:11:48

BankID OIDC
High

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

I vårt lille sameie med tre eierseksjoner, føres regnskap svært enkelt, da det ikke er krav til annet pga størrelse:
Det føres oversikt over alle innbetalinger for sameiere, med kopi av alle innbetalinger og med kontroll om det er betalt inn riktig pr år, dette føres som borettslagest inntekter.
Det føres videre oversikt over utgifter til forsikring, brøyting og evt utførte tiltak sammen med kvitteringer, som gir utgiftene, samt det settes opp innestående beløp på kto pr 31.12.
Papirer ifm dette samles i en perm og presenteres på årsmøtet.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 49, Bruksnummer 24, Seksjonsnummer 3 i 3314 ØVRE EIKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

16.03.2026 kl. 11.21

16.03.2026 kl. 11.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/672618-1/200 21.06.2022 14:20 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 950 000

Omsetningstype: Fritt salg

LIAN MATHIAS

FØDT: 04.11.1996

ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1942/682-1/25 24.03.1942

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3314 GNR: 49 BNR: 27

Overført fra gnr 49 bnr 100

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3314 GNR: 49 BNR: 24

1948/2311-1/25 20.08.1948

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3314 GNR: 49 BNR: 24

2022/672619-1/200 21.06.2022 14:20

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2032685-1/200 02.10.2024 ** ENDRING VED FUSJON

08:24

FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2040788-1/200 03.10.2024 ** MASSETRANSPORT
09:48

FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1989/130-2/25 04.01.1989

RESEK/DELING AV SEKSJON

Oppdeling av:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/274

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/274

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

2007/716344-1/200 10.09.2007

RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/274

2020/252784-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0624 GNR: 49 BNR: 24 FNR: 0 SNR: 3

2024/383059-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3048 GNR: 49 BNR: 24 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er utført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskonstruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Storgata 47, 3320 VESTFOSSEN								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0503-408		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.12.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/2033/Bestemmelser.PDF		
Delarealer	Delareal	2 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_14	
	Delareal	520 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	
	Områdenavn	SF	
	Delareal	520 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_5	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0056
Navn	Reguleringsplan for Kubberud industriområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.02.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/576/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 520 m ² Formål Bolig/Forretning

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0686
Navn	Sentrumspan Vestfossen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



Kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024 – 2036

Bestemmelser og retningslinjer

Rev: 07.11.24

Vedtatt: 11.12.24

1 Innledning

Videreutvikling av et livskraftig Øvre Eiker er avhengig av at enkeltpersoner, familier, utbyggere og investorer ser muligheter innenfor de rammer som kommuneplanen legger, og ønsker å delta med sin innsats. Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer trekker opp kommunens arealdisponering i et overordnet og langsiktig perspektiv. Hensikten er at det skal skape de beste forutsetninger for alle som ønsker å ha sitt tilhold og sin utvikling i Øvre Eiker.

Kommuneplankartene og planbestemmelsene er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-5 og 11-6. Det innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere. Videre gir kommuneplankartet hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedrørende vern og utbygging. Arealdelen er styrende for all videre fysisk detaljplanlegging og utbygging i kommunen, og behandling av alle enkeltsaker må forholde seg til planens føringer og begrensninger som ligger i denne.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, vedtatte reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken på kommuneplankartene og reguleringsplanen (§1-5 (2)) Reguleringsplaner som detaljerer kommuneplanen, samt regulerte friluftsformål, veier og tekniske anlegg skal fortsatt gjelde foran kommuneplanen.

Eldre Reguleringsplaner som inneholder bestemmelser om samme forhold som fremkommer i kommuneplanen, skal gjelde foran kommuneplanens bestemmelser, med mindre det i kommuneplanen fremkommer bestemmelser som gir uttrykk for annet.

Etter plan- og bygningslovens § 11-7 skal kommuneplankartene i nødvendig utstrekning vise arealformålene

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Forsvaret
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Disse kan etter behov inndeles i nærmere angitte underformål.

Videre skal det i nødvendig utstrekning angis hensynssoner jf. § 11-8.

Kommunen legger til grunn at planbestemmelsene vil være et verktøy som gjør det mulig å nå forvaltningsmålene i naturmangfoldloven og EUs vanndirektiv.

Retningslinjer er integrert i bestemmelsene. Disse er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen (f.eks. ved utarbeiding av reguleringsplan etc.). Retningslinjene er skrevet i kursiv for å skille de fra bestemmelsene.

2 Bestemmelser og retningslinjer

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9, § 11-10 og § 11-11 er det utarbeidet planbestemmelser. Planbestemmelsene er juridisk bindende. I tillegg er det for enkelte tema utarbeidet retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men som vil ha en veiledende funksjon overfor tiltakshavere, eiere, brukere og myndigheter. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt i parentes. Henvisninger gjelder plan- og bygningsloven om ikke annet er angitt.

2.1 Bebyggelse og anlegg

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som eksisterende eller planlagte områder for bebyggelse og anlegg med underformål.

2.1.1. Plankrav § 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m og § 20-4 a, c og d samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det skal lages områdereguleringsplan når kommuneplan eller kommunedelplan ikke gir de overordnede disponeringer som er nødvendig for detaljreguleringsarbeidet.

Unntak

Oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse samt bruksendring til bolig innenfor områder avsatt til eksisterende boligformål er unntatt fra plankravet dersom følgende kriterier er oppfylt:

- a) Bestemmelsene om utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal og parkering må overholdes jf. pkt. 2.1.2, 2.1.5 og 2.1.6.
- b) Tomteareal for eneboliger, evt. enebolig med hybelleilighet skal ikke være mindre enn 750 m² i områder avsatt til bolig.
- c) Oppføring av inntil to boenheter i form av frittliggende småhus.
- d) Unntaket gjelder også fradeling av én eiendomsparsell. Dersom parsellen som deles fra er større enn 2,5 daa skal tiltaket likevel inngå i reguleringsplan eller detaljplan.
- e) Ved påfølgende, enkeltvis utbygging kan det ikke bygges mer enn to enheter innenfor samme felt uten at tiltakene inngår i reguleringsplan eller detaljplan.
- f) Det bygges ikke, og fradeles ikke tomter for bebyggelse, i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som

klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3.

Arealoverføring, jf. pbl. § 20-1, bokstav m, av et areal på inntil 2,5daa mellom eiendommer regulert til samme formål og med samme tillatte bruk, unntas plankrav.

2.1.2. Utnyttelse § 11-9 nr. 5

Maksimal utnyttelsesgrad for boligområdene er %BYA=30% og for sentrumsområdene %BYA=50%. For regulerte industriområder gjelder tilsvarende %BYA=80%. Der høyere utnyttelsesgrad er hjemlet i reguleringsplan eldre enn kommuneplanen gjelder utnyttelsesgraden gitt i reguleringsplanen foran denne bestemmelsen. Forøvrig gjelder denne bestemmelsen foran eldre reguleringsplaner med lavere utnyttelse, med unntak for følgende reguleringsplaner og detaljplaner:

- reguleringsplan Hakavik (01.09.1999) nr. 578
- reguleringsplan Hyttebebyggelse Hoensvannsveien (18.06.2003) nr. 590
- reguleringsplan Gårdsturisme Junger (27.09.2000) nr. 556
- detaljplan Bollerud I (18.11.2004) nr. 593
- detaljplan Horne (15.05.2002) nr. 588
- detaljplan Fjerdingsstad (17.04.2002) nr. 585
- reguleringsplan Buskerud Folkehøyskole Heimtun (15.06.2005) nr. 597
- reguleringsplan Gamle Hokksund (23.05.2007) nr. 129

2.1.3. Byggehøyder § 11-9 nr. 5

Alle høyder er målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng, der ikke annet er angitt. For boligområdene gjelder generelt maksimum mønehøyde på 9 meter, gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.; 8 meter.

For sentrumsområdene gjelder generelt følgende maksimum byggehøyder:

- Hokksund: Se eget temakart. Bygninger over 14,5 meter byggehøyde (fem etasjer) skal ha tilbaketrukket øverste etasje mot hovedgatene Stasjonsgata, Rådhusgata og Vestre Brugate. Etasjen skal trekkes tilbake <60° målt overkant etasjeskiller og tak. Se skisse på temakart.
- Gamle Hokksund: 8 meter.
- Vestfossen og Skotselv: 10,5 meter.
- Ormåsen og Fiskum: 10,5 meter, forutsatt at tredjeetasjer er tilbaketrukket.

For regulerte industriområder gjelder generelt 13 meter gesims- og mønehøyde. Innenfor en avstand av 50 meter fra større vassdrag (Drammenselva, Vestfosselva (ut til drammenselva), Bingselva, Fiskumelva, Dørja og Hoenselva), gjelder reguleringsplanenes høydebestemmelser. Unntatt er alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.15, samt det området som er avsatt til industri/forretning innenfor reguleringsplan for Kubberud industriområde (05.02.1987) nr. 56. Der høyere byggehøyde er hjemlet i reguleringsplan eldre enn kommuneplanen, gjelder byggehøyden gitt i reguleringsplanen foran denne bestemmelsen.

2.1.4. Rekkefølge § 11-9 nr. 4

Utbygging innenfor områdene for bebyggelse og anlegg kan ikke finne sted før eksterne og interne tekniske anlegg (veg, vann, avløp, el-forsyning, tilknytning til høyhastighets kommunikasjonsnett, gang- og sykkelveg vist på delplankartet) og samfunnstjenester (helse- og sosialtjenester, herunder barnehager, skoler og skolefritidsordninger) er etablert, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 2

Uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med byggetiltaket. Det kan gis midlertidig brukstillatelse med konkret frist for ferdigstilling. Planer for uteoppholdsareal er en del av de tekniske planene for et utbyggingsområde og skal godkjennes av kommunen.

I Ormåsen skal utbygging av delområdene for bolig skje i den nummerrekkefølge som er vist på delplankartet.

Utbygging av området Kolberghaugen i Vestfossen kan ikke skje før det er etablert gang- og sykkelveg langs Fv73 i hele området til Skarragata. Tillatelser gitt i Planutvalgssak nr 87/07 unntas.

Før utbygging av område avsatt til boligformål på Halshaugen tas i bruk skal det etableres trafiksikker gangkryssing over fv 73.

2.1.5. Uteoppholdsareal § 11-9 nr. 5 og 8

For nye tiltak innenfor byggeområdene skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsareal og grønnstruktur er ivarettatt. Det samme gjelder for regulerte boligeiendommer der disse krav ikke fremgår av reguleringsplan.

Krav til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Brukbart uteoppholdsareal skal være egnet til lekeareal og rekreasjon. I vurderinger av om uteoppholdsarealer er brukbart vil temaer som terreng, sol, støy, m.m. vektlegges.

For frittliggende bebyggelse (ene- og tomannsboliger) skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m² pr. boenhet for boenheter større enn 55 m² BRA. For bieheter i frittliggende bebyggelse på 55 m² BRA eller mindre skal det avsettes slikt areal på minst 50 m² pr. boenhet. For flermannsboliger med mer enn to boenheter, rekkehus og kjedede eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 150 m² pr. boenhet. For bolighus med mer enn 10 boenheter skal det avsettes slikt areal på minst 50 m² pr. boenhet.

For boenheter i sentrumsområdene skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 20 m² pr. boenhet.

Private balkonger, terrasser og lignende kan medregnes, men kravene til lekeareal må oppfylles uavhengig av slike på bakkeplan.

Behovet for ulike typer leike- og møteplasser skal vurderes konkret i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan. Det skal i hvert boligområde være tilfredsstillende:

- a. Nærplassen
 - b. Kvartalsplassen
 - c. Parken
 - d. Tilgang til urørte naturområder.
- a. Nærplassen er først og fremst viktig i tette, høyt utnyttede boligprosjekter. I planlagte eneboligområder vil leikebehovet for de minste, i stor grad dekkes innenfor de enkeltes tomter.

Plassen skal tilrettelegges for dem som bor innenfor en radius på ca. 50 meter, og det skal være trygt å komme seg dit. Den skal tilrettelegges for varierte aktiviteter, spesielt med tanke på de minste barna, men skal utformes slik på at alle kan trives og oppholde seg der, derfor er også gode sittemuligheter viktig. Forhold som sol, skygge, støy, og trafikksikkerhet er viktig forhold som skal inngå i vurderingen når plasseringen fastsettes.

Plassen skal dimensjoneres ut fra hvor mange boliger som "tilhører" plassen, men minimumsstørrelsen er 50 kvm. Den skal være universelt utformet, og skal bygges med høy og varig kvalitet. Alle installasjoner skal ha nødvendige godkjenninger, og fallunderlag der det er nødvendig.

- b. Kvartalsplassen skal anlegges i boligområdet innenfor en radius på ca. 250 meter, og skal kunne nås på en trygg og trafikksikker måte. Sol, skygge, støy ($L_{den}=55\text{dB}$), er viktige kriterier når plassering skal fastsettes. Den skal dimensjoneres for det antall boliger som tilhører plassen, men skal være minimum 1500 kvm.

Plassen skal utformes og bygges med tanke på varierte aktiviteter og felles leik mellom barn, og mellom barn og voksne. Ballspill skal inngå som en av aktivitetene. Den skal også tilrettelegges slik at det også kan brukes om vinteren. Plassen skal kunne benyttes til felles arrangementer for dem som bor i kvartalet. Gode sittemuligheter og beplantning skal inngå som en del av plassen. Atkomst til omliggende friområder skal vurderes og beskrives i planmaterialet som følger reguleringen.

I reguleringsprosessen skal ansvar for opparbeidelse, tidspunkt for opparbeidelse og eierskapet til plassen avklares.

- c. Park.
Opparbeidelse og anleggelse av parker og større aktivitetsområder skal inngå i reguleringen av sentrumsområdene. Parken skal tilrettelegges for dem som bor og oppholder seg i sentrumsområdene, og skal tilpasses alle brukergrupper. Den skal ligge sentralt, ha gode solforhold, tilfredsstillende gjeldende normer for krav til maksimal støygrense, luftforurensing, universell utforming og trafikksikkerhet.
- d. Tilgang til friområder
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjøres vurdering av tilgangen til uregulerte friområder, skog og mark. Spesielt skal det vurderes avstand og trygge adkomstveier.

2.1.6. Parkering § 11-9 nr. 5

Krav til parkeringsdekning ved regulering av nye prosjekter og der annet ikke fremgår av eldre reguleringsplaner.

Minimum antall parkeringsplasser:

Pr. 1000 kvm for næringsbygg som kontor, handel, forretning 20.

Krav per boenhet:

Sentrumsområdene		Boligområdene	
BRA= <40m ²	0 i Hokksund og Vestfossen. 1,0 i Skotselv og Fiskum.	< BRA=45m ² :	1,0
BRA=40m ² - 75m ²	0,5 i Hokksund og Vestfossen. 1,0 i Skotselv og Darbu.	BRA=45m ² - 75m ²	2,0
> BRA=75m ²	1,0	> BRA=75m ²	3,0
enebolig:	2.0	enebolig:	3,0

Kommunestyret støtter en gradvis oppmyking av parkeringsbestemmelsene, men ber om at dette gjennomføres for leilighetsbygg generelt og ikke knyttes til leilighetsstørrelse.

Kommunen beregner et areal på BYA=18m² per parkeringsplass.

Ved felles parkeringsanlegg for 4 eller flere boenheter eller næringsbygg kan det gjøres individuelle vurderinger med hensyn på størrelse i hvert enkelt prosjekt, dog godkjennes ikke parkeringsplasser med areal mindre enn 2,6m.x5m.

Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Dette gjelder prosjekter med krav om mer enn 5 parkeringsplasser.

Det skal settes av nok areal til sykkelparkering for prosjekter innenfor sentrumsområdene, samt større boligprosjekter og næringsprosjekter utenfor sentrumsområdene. Konkret størrelse skal avklares i reguleringsplan. Minst 50% av plassene skal være overbygde og ha mulighet for fastlåsing.

2.1.7. Variert boligsammensetning pbl § 11-9 nr. 8

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner med potensiale for 10 eller flere boliger skal planmaterialet inneholde vurdering av mulighet for ulike former for sosial boligbygging. Dette kan være tilrettelegging for boliger for unge, eldre, førstegangsetablerere, grupper med særskilte behov m.m.

Ved oppstart av regulering kan kommunen bestemme at boligområder med mer enn 10 boenheter skal ha variert boligsammensetning. Andelene fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

2.1.8. Bestemmelsesområder pbl § 11-9 nr. 5

#1 Utvidelse av Harakollem B19

Området skal etableres med eneboligbebyggelse.

Retningslinjer for større bygningsvolum i byggeområdene

- a. *Store bygningsvolum bør utformes slik at bygningen virker oppbrutt i fasade og gesims.*
- b. *Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsform styrkes. Ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot viktige plassrom og gateløp, samt å styrke områdets typiske romforløp.*
- c. *Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrom blir understreket og forsterket. Dette er spesielt viktig mot hovedgater og offentlig plasser. Byggeskikk og byggetradisjoner i området vektlegges.*
- d. *Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartete gateløp og fasaderekker bør fasaden utformes slik at gatens preg med horisontale og vertikale linjer følges.*
- e. *På gateplan i sentrumsområder bør det legges opp til publikumsrettede virksomheter av typen handel, service og håndverk som stimulerer gatelivet. Det er viktig at vinduer ut mot gaten ikke blendes, men forblir utstillingsvindu.*
- f. *Parkering i sentrumsområdene skal fortrinnsvis skje under bakken.*

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1. Høyspenningsanlegg § 11-9 nr. 3, nr. 6 og nr. 7. § 11-10 nr. 2

Luftstrekk tillates ikke i nye utbyggingsområder eller i bebygde områder der kabler og ledninger ligger i bakken.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf pbl § 11-7 nr. 1, tillates det ikke å rehabilitere eksisterende luftstrekk. Ved behov for rehabilitering kreves anlegget lagt i bakken.

2.2.2. Avkjørsler § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 4 og byggegrense langs vei § 11-9 nr. 5

Byggegrenseavstanden angir den generelle byggegrenseavstanden som er lagt til grunn for vegruten som helhet. På den enkelte vegruten kan det finnes avgrensede strekninger som er gitt en avvikende byggegrenseavstand. Veglova og eventuelt fylkesplaner fastsetter de generelle byggegrensene langs vei. *Eventuelle dispensasjonssøknader etter vegloven behandles av veimyndigheten.*

Der byggegrense er angitt i reguleringsplaner gjelder disse foran de generelle byggegrensene i vegloven.

Ved utbygging skal det gjennom kanaliseringstiltak søkes å begrense antall avkjørsler til kommunale veier og til fylkesveinettet.

2.2.3. Hensynssone langs fremtidig Rv350, Fv350, § 11-8 a

Innenfor hensynssone langs overnevnte fremtidige vei tillates ikke tiltak som vanskeliggjør etableringen av veien.

2.2.4. Dokumentasjon på VA-anlegg i grunnen § 11-9 nr. 3

Ved etablering av nytt ledningsanlegg for VA eller endring av eksisterende ledningsanlegg for VA som tilkobles kommunalt ledningsanlegg skal anlegget stedsfestes og dokumenteres.

Dokumentasjonen skal være mottatt av kommunen før anlegget eller bygninger tilknyttet anlegget tas i bruk.

2.3 Grønnstruktur

I områder avsatt til grønnstruktur kan tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv og opplevelse i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett og badeplass uten reguleringsplan etter vedtak i planutvalget. Det er en forutsetning at tiltaket er tilpasset natur og landskap og at hensyn til biologisk mangfold er ivarettatt.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNF(R)-områdene) § 11-9 nr. 1, 3, 6 og 7, § 11-11 nr. 1 og 2.

LNF(R)-områdene omfatter størstedelen av kommunens arealer. Innenfor LNF(R)-områdene er det vanlig å skille mellom tre soner (sone 1, 2 og 3), hvorav sone 2 og 3 er særskilt angitt. Sone 1 er den delen av LNF(R)-områdene der det ikke gjennom bestemmelser er åpnet for spredt utbygging, mens det i sone 2 åpnes for spredt bolig- og ervervsbebyggelse og i sone 3 for spredt fritidsbebyggelse.

2.4.1. LNF(R) sone 1

Disse reglene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som LNF(R)-områder. Reglene følger direkte av plan- og bygningsloven. For områder angitt som sone 2 eller 3 gjelder i tillegg egne bestemmelser.

Innenfor disse områdene tillates ikke nyoppføring eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Deling tillates ikke med mindre tiltaket er tilknyttet stedbunden næring. (§ 26-1).

Det tillates oppføring av garasje, mindre (jf. Pbl. § 20-5 a) lysthus/grillhytte, lekestue, mindre drivhus og liknende, som ikke har tilknytning til gårdsdriften, på eksisterende gårdsbruk og eksisterende boligeiendommer i LNF sone 1.

For driftsbygninger i landbruket, der det er behov for det og ikke er til vesentlig ulempe for

naboer, tillates en gesimshøyde på inntil 11m og en mønehøyde på inntil 12m. I øvrige tilfeller vises det til maksimalhøydene i plbl. § 29-4.

Innenfor stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet på nærmere vilkår jf. egen veileder H-2104 – Garden som ressurs.

For tiltak som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred skal sikkerheten mot flom og skred ivaretas i tråd med bestemmelse for gjeldende hensynssone.

Arealoverføring mellom eiendommer, jf. pbl § 20-1 bokstav m, som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til samme formål og har samme bruk tillates.

Retningslinjer for dispensasjon fra LNF(R)-formålet i sone 1 og utfyllende retningslinjer for spredt bolig- og ervervsbebyggelse i sone 2-områdene.

Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

- a) Overordnede føringer for arealbruken (evt. nasjonale og regionale planer, retningslinjer og vedtak (om vern, fredning e.l.) m.v.) kartlegges.*
- b) Det bygges ikke i randsonene rundt tettstedene jf. Hensynssone Landskap – verdifullt kulturlandskap.*
- c) Det bygges ikke ved de store innfartsårene til kommunen.*
- d) Lokaliseringskriteriene gitt i bestemmelsene til sone 2-områdene gjelder tilsvarende.*
- e) Avstand til dyrka mark og gårdstun, samt forholdet til driftsveger og til produksjonsform på nærliggende dyrka mark, kartlegges og vurderes.*
- f) Bonitet på skogsmark og forholdet til skogsdrift og driftsveger for skogbruk kartlegges og vurderes.*
- g) Innvirkning på viktige økosystemer og kretsløp (for bl.a. små- og storvilt (dyr og fugler), fisk, dyr i vassdrag og planter – særlig rødliste-arter) vurderes.*
- h) Innvirkning på områder som er viktige av hensyn til biologisk eller geologisk mangfold vurderes.*
- i) Fare for forurensning (bl.a. i form av støy, stråling, radongass eller (andre) utslipp til luft/jord/vann, herunder ved flytting av masser) vurderes.*
- j) Det bygges ikke i områder som er markert som verdifulle landbruks-, natur- eller friluftsområder eller områder med tilsvarende kvaliteter.*
- k) Eksisterende veier benyttes og veiskjæringer unngås i størst mulig utstrekning.*
- l) Vann- og avløpsløsning må tilfredsstille kravene i bestemmelsene til sone 2-områdene.*
- m) Adkomstsituasjonen og forholdet til trafiksikkerhet og tilgjengelighet bl.a. for utrykning, skoleskyss og renovasjon vurderes.*

Mulighetene for alternativ lokalisering vurderes.

2.4.2. LNF(R) sone 2

Disse bestemmelsene gjelder LNF(R)-områder angitt som sone 2, der det åpnes for spredt bolig- og ervervsbebyggelse. Sone 2-områdene er gitt følgende betegnelser: Bingen, Burud, Stenset, Hamre/Brekke, Bollerud, Åssida, Fiskum Sør, og Lurdalen.

Innenfor disse områdene er det tillatt med spredt bolig- og ervervsbebyggelse dersom tiltaket inngår i detaljplan. Detaljplan kan unnlates for bygging av en boenhet med evt. bileilighet på maks BRA=60m² på følgende (a – h) vilkår:

- a. Det bygges ikke nærmere enn 10 m fra dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høy bonitet regnet fra tomtegrense.
- b. Silhuett-, fjern- og nærvirkning kartlegges ved egne skisser. Horisontlinjer brytes ikke.
- c. Det skal legges spesiell vekt på vurderinger etter Naturmangfoldsloven.
- d. Tiltaket må ikke være nærmere (1) sikringssone rundt automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 6 eller (2) fredningsområde rundt vedtaksfredet kulturminne etter § 19 enn 10 m regnet fra tomtegrense.
- e. Minimumsavstand til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF(R)-områdene, som stier, skiløyper m.m. må være 20 m.
- f. Det bygges ikke og fradeles ikke tomter for bebyggelse i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3. For øvrige tiltak må det utarbeides reguleringsplan.
- g. Det kan ikke gjennomføres terrenginngrep, som grave- og sprengningsarbeider, trefelling eller lignende, før byggetillatelse er gitt. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller for øvrig er verdifull skal bevares.
- h. Bestemmelsene til byggeområdene 7.2.1 pkt.1d, 2 (utnyttelse), 3 (byggehøyder), 5 (uteoppholdsareal), 6 (parkering) og bestemmelse til samferdsel og tekniske anlegg 7.2.2 (byggegrenser og avkjørsler) gjelder tilsvarende.
- i. Det tillates ikke bygg, eller anlegg frem til bygg, i myr.

All bebyggelse som ikke tilknyttes kommunalt avløpsnett skal ha utslipp i henhold til forskrift for separate avløpsanlegg, eller i samsvar med krav stilt i rammetillatelsen fra Øvre Eiker kommune. Utslippsløsningen skal dokumenteres i henhold til ovennevnte krav før byggetillatelse gis. All bebyggelse som ikke er tilknyttes kommunalt vannverk skal ha tilfredsstillende vannforsyning med hensyn til kvalitet og kvantitet. Vannforsyningen skal dokumenteres i henhold til ovenstående før byggetillatelse gis. § 27-1 og § 27-2

Omfanget av ny spredt bebyggelse på alle områdene samlet er begrenset til 15 pr år og 5 totalt innenfor hvert enkelt sone 2-område. På område Stenset tillates totalt 2. Det legges opp til at enkelte av disse 15 kan oppføres utenfor sone 2-områdene etter dispensasjonsbehandling i tråd med egne retningslinjer.

Jordloven §§ 9 og 12 gjøres gjeldende i LNF(R) sone 2. (jordloven § 2 andre ledd)

2.4.3. LNF(R) sone 3

Disse bestemmelsene gjelder LNF(R)-områder angitt som sone 3. Innenfor denne sonen avgrenses det 4 mindre områder der det kan tillates feltutbygging med inntil 5 hytter pr. år. Disse områdene er Himsjø/Hoensvannet (30), Hakavika (8), Storkleiv (7) og Hamre (5) (samlet antall i parentes). Det er krav om detaljplan for utbygging i feltområdene.

Hyttene skal tilpasses den allerede etablerte bebyggelsen og landskapet.

For eksisterende hytter som ligger i sone 3 områdene og som ikke oppfyller bestemmelsene eller som ligger i forbudssonene inkludert 100 meters-beltet vil det være forbudt med tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd, bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 bokstav a, c og d og 20-5 første ledd, bokstav a og e, og det vil være nødvendig å søke dispensasjon dersom det skal iverksettes tiltak som omfattes av nevnte lovparagrafer

I resten av sone 3 tillates det å bygge inntil tre hytter pr år. I de områdene som åpnes for spredt utbygging kan det bygges inntil en enhet på følgende (1 – 12) vilkår:

- a. Det bygges ikke nærmere enn 10 m fra dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høy bonitet regnet fra tomtegrense. Samme avstand gjelder i forhold til driftsveier i jord- eller skogbruket.
- b. Silhuett-, fjern- og nærvirkning kartlegges ved egne skisser. Horisontlinjer brytes ikke.
- c. Det skal legges spesiell vekt på vurderinger etter Naturmangfoldsloven.
- d. Det bygges ikke lenger unna eksisterende bilveg enn 100 m
- e. Tiltaket må ikke være nærmere (1) sikringssone rundt automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 6 eller (2) fredningsområde rundt vedtaksfredet kulturminne etter § 19 enn 10 m regnet fra tomtegrense.
- f. Minimumsavstand til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF(R)-områdene, som stier, skiløyper m.m. må være 20 m.
- g. Maksimal størrelse på tomtene er 1 500 m².
- h. Det tillates ikke opparbeidelse av bilvei.
- i. Størrelsen på fritidsboligene må tilpasses terreng og eventuelle andre hytter i området. Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5,0 m, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmurens høyde bør ikke være over 1 m. Takvinkel skal være mellom 18 og 45 grader.
- j. Fritidsboligen skal bygges i trematerialer eller andre naturmaterialer som ikke er skjemmende for omgivelsene.
- k. Det tillates ikke innlagt vann uten at det er gitt utslippstillatelse.
- l. Det kan ikke gjennomføres terrenginngrep, som grave- og sprengningsarbeider, trefelling eller lignende, før byggetillatelse er gitt. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller for øvrig er verdifull skal bevares.
- m. Det tillates ikke bygg, eller anlegg frem til bygg, i myr.
- n. Det bygges ikke og fradeles ikke tomter for bebyggelse i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3. For øvrige tiltak må det utarbeides reguleringsplan.

Jordloven §§ 9 og 12 gjøres gjeldende i LNF(R) sone 3. (jordloven § 2 andre ledd)

Utfyllende retningslinjer for fritidsbebyggelse i sone 3-områdene

Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

- a. *Dokumentasjon skal følge delings-/byggesaken.*

- b. *Innvirkning på viktige økosystemer og kretsløp (for bl.a. små- og storvilt (dyr og fugler), fisk, dyr i vassdrag og planter – særlig rødliste-arter) vurderes.*
- c. *Innvirkning på områder som er viktige av hensyn til biologisk eller geologisk mangfold vurderes.*
- d. *Det skal dokumenteres at drikkevannskilde har tilfredsstillende kvalitet*
- e. *Farger skal være naturtilpasset og skal gis i byggemelding. Taktekking skal være tilpasset materialbruken og omgivelsene forøvrig og oppgis i byggemelding.*
- f. *Som hovedregel skal det installeres godkjent privetløsning for hytter. Før det gis byggetillatelse skal det kunne dokumenteres tilfredsstillende vannkilde. Hytteeierne må dekke utgiftene ved renovasjonsanlegg eller renovasjonsordninger.*
- g. *Fritidsbebyggelsen skal forøvrig legges slik at det blir størst mulig urørte utmarksarealer.*
- h. *Brygge på bebyggd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst, kan tillates i områder hvor det ikke strider mot estetiske, landskapsmessige eller andre allmennhensyn. Brygger skal oppføres som enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Bryggetype og -utforming skal tilpasses de stedlige forhold, og brygger skal ikke være større enn at de dekker behovet for atkomst med en vanlig fritidsbåt.*
- i. *Inngjerding av hyttetomt er ikke tillatt. Der hvor hyttetomta ligger inntil vann skal det være fri ferdsel over tomta og langs strandlinja. Dersom det oppstår konflikt i forbindelse med husdyrs ferdsel, kan det gis tillatelse til inngjerding av selve hytta.*
- j. *Innenfor Glitres nedbørsfelt må man i tillegg etterleve de regler som er gitt i "Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningssystem. Innenfor alle drikkevannskilders nedbørsfelt må man etterleve regler i vedtatte restriksjoner og bestemmelser i klausuleringsvilkårene for å hindre forurensning.*

For øvrig gjelder kommuneplanen, plan- og bygningsloven, forurensningsloven og andre forskrifter som kan gjøres gjeldende.

2.5 Byggegrense mot vann og vassdrag § 11-11 nr. 5

Der reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er tiltak omfattet av § 1-6 ikke tillatt:

1. Nærmere enn 100 meter langs Drammenselva, Vestfosselva og Eikern
2. Nærmere enn 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med helårs vannføring
3. For de områder i kommuneplanen avsatt til eksisterende boligformål (ikke fremtidig) gjelder en avstand på 30 meter, men mot Drammenselva 50 meter.

Unntatt fra disse byggegrensene er:

1. Tiltak som ikke kommer i konflikt med drikkevannsressurser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
2. Fasadeendring på byggverk.
3. Riving av byggverk.
4. Endring og reparasjon av bygningstekniske reparasjoner.
5. Etablering og drift av infrastrukturanlegg for vei, strøm, tele-/fiber- eller vannforsyning og avløp.
6. Tilrettelegging for allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv.
7. Tiltak for universell tilgjengelighet.
8. Tiltak for å forbedre eller justere biotoper.

9. Skjøtselstiltak i kulturlandskapet.
10. Tiltak for å redusere forurensning.
11. Tiltak for å redusere erosjonsfare.
12. Arealoverføring mellom eiendommer, jf. § 20-1 bokstav m, som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til samme formål og har samme bruk.

Der det blir gitt tillatelse til tiltak nærmere vassdraget enn byggegrensa skal kantvegetasjon beholdes i størst mulig grad.

2.6 Felles bestemmelser

2.6.1. Universell utforming § 11-9 nr. 5

I alle plansaker, uavhengig av plannivå, skal det redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming og medvirkning fra Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse er ivarettatt.

2.6.2. Støy § 11-9 nr. 6

Støysonekart er utarbeidet langs noen riks- og fylkesveier i kommunen. Inntil gule og røde støysoner fullt ut er kartfestet i kommunen, stilles det krav om støydokumentasjon ved planlegging og søknad om ny støyfølsom arealbruk i områder som er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbane eller andre støykilder og som ikke er omfattet av foreliggende støysonekart. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet. Det vises for øvrig til veiledende *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442).

2.6.3. Estetikk og bevaringshensyn § 11-9 nr. 6 og 7

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ha høy kvalitet i arkitektur med hensyn til volum, form, farge og materialbruk. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.

For byggverk som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasade, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

2.6.4. Kulturminner § 11-9 nr. 7

Alle forslag til planer innenfor området må sendes fylkeskommunens kulturavdeling til uttalelse jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml § 25.

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

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Tiltak på fredete bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne innenfor hensynssone d) sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om.

De middelalderske kirkesteder er automatisk fredede kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

De bygninger som i Kommunedelplan for kulturmiljø og kulturminner er gitt høy eller svært høy verneverdi markeres med Hensynssone, jf. § 11-8 nr.3, i kommuneplankartet med egne bestemmelser og retningslinjer.

2.6.5. Større varehandelsentra § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2

Kjøpesenter og forretningsvirksomhet for detaljhandel skal lokaliseres til områder avsatt til senterområde i kommunedelplanene. Unntak er etablering av forretningsvirksomhet for arealkrevende varer (møbler, hvitevarer og brunevarer med interiørvarer) der dette er vist i reguleringsplan.

Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres utenfor sentre, forutsatt at de er tilknyttet boligområder. Størrelse og funksjon skal være tilpasset det lokale nærmarkedet og slik at butikkens marked ikke overlapper nærmarkedet til tettstedssenteret eller annen nærbutikk.

2.6.6. Råstoffutvinning § 11-9 nr 1

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd bokstav a,b,d,e,g,i,j,k,l,og m, 20-4 bokstav a, c og d og 20-5 første ledd, bokstav a, b og e, knyttet til masseuttak, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan., jf. punkt 2.1.1.

2.6.7. Garasjer § 11-9 nr. 5

Maksimal størrelse for garasjer/uthus inkludert eventuell bod i byggeområdene er BYA=70m². Denne bestemmelse gjelder uregulerte områder og regulerte områder der det ikke er satt maksimalstørrelse for garasjer/boder.

For garasjer på boligeiendommer i LNF-områdene settes en maksimal størrelse på BYA=70m².

Det tillates ikke boenhet(-er) i garasjebygg.

2.6.8. Beredskap og sikkerhet § 11-9 nr. 5 og 6 (Avbøtende tiltak, flom, vassdragsrelatert fare, skred og kvikkleire)

Flom

Ved utbygging skal flomforholdene alltid dokumenteres også for de områder som ikke er vist på flomsonekartet. Planbehandling kan gi grunnlag for unntak fra denne bestemmelsen.

Overvann

Ved utarbeidelse av detalj- og områdeplan stilles følgende krav:

- a. Arealplaner skal ha rekkefølgebestemmelser som ivaretar og sikrer tilfredsstillende håndtering av overvann og flomveier før rammesøknad eller tillatelse til tiltak gis. Håndteringen av overvann skal også omfatte anleggsperioden.
- b. Ved beregning og prosjektering av overvann skal overvann fra arealer oppstrøms planområdet med tilrenning til planområdet og overvann i planområdet medtas og håndteres.
- c. Håndteringen av overvann skal være slik at avrenningen av overvann fra planområdet blir den samme som om området besto av jomfruelig mark. Det skal hverken i planområdet eller tilgrensende arealer oppstå skader eller belastninger som følge av overvann fra utbyggingen.
- d. For å hindre skader som følge av overvann ved ekstremnedbør eller feil på overvannsanlegg, skal det opparbeides flomveier til resipient med tilstrekkelig kapasitet, og sikres rett til at disse flomveier opprettholdes eller erstattes ved eventuelle fremtidige tiltak i flomveien. I planen skal flomveier sikres med hensynssone eller bestemmelsesområde.
- e. Overvannstiltak skal være bærekraftige, og ha forventet levetid som tilsvarer levetid for den bebyggelse, anlegg og infrastruktur som tiltakene skal beskytte mot skader.
- f. Beregning og håndtering av overvann fra planområder som skal tilkobles offentlig vei eller ledningsnett skal benytte samme beregningsmetode og håndtering som for kommunale anlegg i Overvannsplan for kommunen, Vei-norm og VA-norm.
- g. Nye bekkelukkinger skal unngås.
- h. Eksisterende bekkelukkinger skal vurderes gjenåpnet og bekken restaurert.

Skred

Ved utarbeidelse av detaljplan kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert.

Alle detaljplaner under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire.

Skred i bratt terreng

Ved utarbeidelse av detaljplan i eller nært avsatte hensynssoner med aktsomhet mot steinsprang, snøskred og jord- og flomskred kreves det spesiell utredning for disse forholdene.

2.6.9. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk. Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

2.6.10. Utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2

Utbyggingsavtale vil være en forutsetning der det er aktuelt med infrastrukturtiltak (både grønn og teknisk infrastruktur) ut over det som kan pålegges tiltakshaver i medhold av plan- og bygningsloven, bl.a. §§ 18-1 og 18-2. Det samme gjelder miljø- og kulturtiltak (§ 28-1) og organisatoriske tiltak. Samtidig vil det være en forutsetning at krav til utbyggingen som følger av plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av denne i nødvendig grad utdypes i utbyggingsavtale. Dette vil bl.a. gjelde rekkefølgebestemmelser og utforming/tekniske krav.

Kommunens forventninger til slike avtaler er at følgende temaer reguleres:

- Teknisk og grønn infrastruktur
- Miljø- og kulturtiltak og organisatoriske tiltak
- Utforming/tekniske krav
- Kostnadsfordeling
- Ansvarsforhold
- Sikkerhetsstillelse ved evt. forskuttering
- Rekkefølge/fremdrift

Formålet med bruk av utbyggingsavtaler er bl.a. å realisere kommunens utbyggingsstrategi, i tråd med kommuneplanen og øvrige styringsdokumenter.

2.6.11. Forholdet til formålsangivelse i eldre planer

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre overordnede planer, eldre reguleringsplaner og eldre detaljplaner, med ovennevnte unntak jf. Punkt 2.1.2, § 1-5 og § 11-6. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, vedtatte reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken på kommuneplankartene og reguleringsplanen (§1-5 (2)). Regulerings- og detaljplaner som detaljerer kommuneplanens arealformål, samt regulerte friluftsførmål, veier og tekniske anlegg skal fortsatt gjelde.

2.6.12. Gjenbruk av matjord § 11-9 nr. 8

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjordene ivaretas i henhold til matjordplanen.

2.6.13. Massedeponi/oppfylling

Massedeponi-områder for oppfylling/lagring av masser (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8) Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser. Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående

gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§11-9 nr.8).

2.6.14. Hensynssoner § 11-8

Følgende hensynssoner er brukt i oversiktskartet:

Sikringssoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

- Drikkevannforsyning. Myrvoll (H120_1) Strømbo (H120_2) Klausulering.
- Nedslagsfelt drikkevann Kolbrekkvann og Glitre (H110_1) Det vises til klausulering for disse områdene.
- Nedslagsfelt drikkevann Eikeren (H110_2)
 1. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og dens nedbørsfelt er ikke tillatt, jf § 4 i Forskrift om drikkevann av 2016-22-12 nr 1868
 2. Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i drikkevannskildens nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet.
- Byggeforbud rundt vei.
 - H130_1 Byggeforbud rundt E-134
 - H130_2 Byggeforbud rundt RV350
 - H130_3 Byggeforbud rundt FV35

Faresoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

- Skredfare (H310)

Snøskred (H310_1), Steinsprang (H310_2) og Jord- og flomskred (H310_3)

Ved utbygging uten forutgående regulering i eller nært avsatte hensynssoner med aktsomhet mot steinsprang, snøskred og jord- og flomskred skal det alltid utføres utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder Sikkerhet mot skred i bratt terreng, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatt hensynssoner på kommuneplankartet som er sammenfallende med NVEs farekart. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor vurderinger ikke er utført.

Kvikkleire (H310_4 og 5)

Ved utbygging uten forutgående regulering i områder som ligger innenfor NVEs faresonekart for kvikkleire (H310_4) og NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred (H310_5), skal det alltid foretas geotekniske utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatte hensynssoner på kommuneplankartet som er sammenfallende med NVEs karter. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor stabilitetsvurderinger ikke er utført.

- Flomfare (H320_1 og 2)

I flomutsatte områder skal krav til flomsikker høyde, vist som hensynsone på kommuneplankartet, utarbeidet etter NVE's flomsonekart og aktsomhetskart for flom, legges til grunn. Det tillates ikke nye bygninger eller bygningselementer lavere enn hva som fremgår av TEK17 § 7-2. Unntak kan gjøres ved regulering og påfølgende flomsikring.

- Faresone Skytebane (360 Skytebane)
Fiskum (H360_1)
Myhrespiten. (H360_2)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Faresone steinsprang, kvikkleire, jord- og flomskred, snøskred og flomfare (H310).

Soner med angitte særlige hensyn § 11-8 c, jf. § 12-6

- Friluftsliv (H530) - (F) Retningslinjer for verdifulle områder for friluftsliv (gjelder 2 områder). Krukekollen i Hokksund (H530_1) og Kopperudåsen i Skotselv (H530_2).

Disse retningslinjene gjelder for områdene som er markert på plankartet med F som "særlig verdifulle områder for friluftsliv"

- All virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til friluftslivet.*
- Det skal kunne drives et regningsssvarende jord- og skogbruk*
- Tiltak utover det som er nødvendig for et rasjonelt jord- og skogbruk og tilrettelegging for friluftsliv, bør ikke forekomme.*
- I de mest sentrumsnære områdene bør det kunne tilrettelegges for friluftsliv med en relativt høy standard. De mest brukte stiene bør kunne opparbeides med en forholdsvis god framkommelighet. Dette gjelder områdene Kopperudåsen i Skotselv og Krukekollen i Hokksund. Ferdselsårer av kulturhistorisk betydning skal ikke endres.*
- I de øvrige områdene bør tilrettelegging for friluftsliv skje på en enkel måte og med et minimum av fysiske inngrep. Slike områder er ikke avmerket nå.*
- Friluftslivsorganisasjoner, grunneiere og kommunen bør samarbeide om planlegging av tilrettelegging av friluftsliv og anlegg av skogbilsveger.*
- Etter hogst skal stier og løypetraser ryddes for kvist.*
- Standarder for "Levende skog" legges til grunn for skogbehandlingen.*

- Sundhaugen (H530_3) Statlig sikret friluftsområde

- Landskap (H550) - Retningslinjer for verdifullt kulturlandskap (rundt tettsted)

Disse retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på plankartene som særlige verdifulle landskapsområder.

- Virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til kulturlandskap. Kulturlandskapet består av dyrka areal, automatisk fredete kulturminne, verdifulle bygningsmiljø, aller, steingjerder, ferdselsårer, beitemark, bjørkehager, tun og vannveier.*
- Det skal kunne drives et regningsssvarende landbruk, da dette er grunnlag for kulturlandskapet.*
- Nødvendige veger og inngrep bør utformes slik at de eksponeres minst mulig sett fra tettstedet og nære beferda områder.*

- d. I disse områdene er det særlig viktig å unngå nybygg og anlegg som ytterligere kan forstyrre helheten i landskapsveggene rundt tettstedet.*

I disse områdene skal det særlige tungtveiende grunner til for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Eventuelle søknader om dispensasjon skal følges av faglige områdeanalyser som viser at tiltaket ikke vil forstyrre vesentlige elementer i kulturlandskapet.

- Naturmiljø (H560) § 11-8 c, jf. § 12-6 Retningslinjer for særlige verdifulle naturområder (gjelder 2 områder). Sirikjerke (H560_1) og Holtefjell (H560_2).

Disse retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på plankartet som særlig verdifulle naturområder.

- a. All virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til naturens egenverdi.*
- b. Det skal kunne drives et regningssvarende skogbruk på arealer som ikke er båndlagt.*
- c. Myrer og våtmarksområder skal i størst mulig grad bevares da de har avgjørende betydning for mangfoldet av økosystemer, landskap og friluftsliv.*
- d. Det skal være tungtveiende grunner til for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om bolig- og hyttebygging i disse LNF(R)-områdene.*
- e. Planlegging og utførelse av nye skogsveger og skiløyper meldes til kommunen og høres.*
- f. Standarder for Levende skog legges til grunn ved skogbehandlingen.*

- Kulturlandskap (H570) – Aker-Smørgrav-Berg (KULA-området – H570_13)

Formålet med hensynssonen er å ivareta landskapsområdet i et fremtidsperspektiv ved å sikre fortsatt jordbruk for å opprettholde kvalitetene i landskapet, samt bevare eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som påvirker landskapets karakter i strid med de overordna måla for opprettholdelse av kvalitetene i landskapet.
2. Innenfor området skal ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen både i plassering, volum, form og materialvalg. Tilbakeføring skal behandles som fasadeendring.
 - a) For alle tiltak skal kommunen vurdere hvorvidt fylkeskommunen skal høres i saken.*
 - b) Dersom det ved dispensasjon tillates fradeling av tun innenfor området tillates det ikke etablering av nye tun, eller oppføring av enkeltstående driftsbygninger til jordbruksarealet uten at de har tilknytning til eksisterende tun.*

- Bevaring kulturminner (H570) – Bygninger med høy og svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturmiljøer og kulturminner (H570_14):

1. For byggverk innenfor sonen skal det tas spesielt hensyn til de verdier som har gitt høy eller svært høy verneverdi. Kommunen kan kreve slikt hensyn ved endring av eksteriør, og nekte riving.
 - a. Dersom bygning innenfor sonen søkes revet skal bygningens tilstand dokumenteres.*
 - b. Søknader om riving skal behandles av planutvalget.*

- Bevaring Kulturmiljø (H570)

1. H570_1 Fossesholm Herregård,
2. H570_2 Utvidelse Fiskum gamle kirke
3. H570_3 Områder mellom Eikertun og Haug kirkegård
4. H570_4 Bakke kirkested (ID 83840), listeført kirke.
5. H570_5 Berg kirkested (ID 83870), kirkested med uavklart status.
6. H570_6 Vestfossen kirkested (ID 85813), ikke fredet kirkestedet, tidligere kirkested.
7. H570_7 Bingen kirkested (ID 83886), ikke fredet kirkested.
8. H570_8 Himsjødammen i Hoenvassdraget (ID 178004)
9. H570_9 Masovn i Skotselv
10. H570_10 Sundet koblingshus
11. H570_11 Flesaker transformatorstasjon (ID 176155)
12. H570_12 Sundhaugen restaurant (ID 277324)
13. H570_13 Aker-Smørgrav-Berg
14. H570_14 Bygninger med høy eller svært høy verneverdi

Båndleggingsone (§11-8 d, § 12-6)

- Båndlegging etter lov om kulturminner(H730)

1. H730_1 Darbu jernbanestasjon (ID 86468), vedtaksfredet jernbanestasjon.
2. H730_2 Hokksund jernbanestasjon (ID 86492), vedtaksfredet jernbanestasjon.
3. H730_3 Fiskum kirkested (ID 84141), automatisk fredet kirkested fra middelalderen.
4. H730_4 Haug kirkested (ID 84498), automatisk fredet kirkested fra middelalderen.
5. H730_5 Fossesholm (ID 86480), vedtaksfredet herregård.
6. H730_6 Dynges – hus nr. 89 (ID 86494), vedtaksfredet bolighus.
7. H730_7 Dynges – hus nr. 108 (ID 86493), vedtaksfredet bolighus.
8. H730_8 Lerbergmoen telthus (ID 86495), forskriftfredet telthus.
9. H730_9 Smedbruene (ID 86469), to vedtaksfredede veiminner langs den gamle Sølveien til Kongsberg.
10. H730_10 Hakavik kraftverk (ID 241459) Forskriftsfredet, 13 enkeltminner
11. H730_11 Øvre Eiker kapellangård (ID 86633) Vedtaksfredet Prestegården i Skotselv
12. H730_12 Hedenstad gravfelt (ID 9525) Automatisk fredet

- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

1. H720_1 Hamrefjell Naturreservat fredet 16.11.1984 200 daa Mineraler
2. H720_2 Haugnes Naturminne fredet 15.01.1988 1 daa Fossilf. bergart
3. H720_3 Krekling Naturminne fredet 15.01.1988 4 daa Fossilf bergart
4. H720_4 Skarra Naturminne fredet 15.01.1988 1 daa Fosilf bergart
5. H720_5 Kolbergjtjernmyra Naturreservat fredet 20.06.1986 550 daa Myr
6. H720_6 Fiskumvannet Naturreservat fredet 19.04.1974 1145 daa Våtmark
7. H720_7 Råen Naturreservat fredet 18.04.1986 15 daa Edellauvskog
8. H720_8 Sandsbakken Naturreservat fredet 18.04.1986 94 daa Edellauvskog
9. H720_9 Stavlum Naturreservat fredet 18.04.1986 17 daa Edellauvskog
10. H720_10 Fosseteråsen Naturreservat fredet 11.12.2015, 2111 daa

2.7 Andre retningslinjer

1. Retningslinjer for areal- og funksjonskrav og ivaretagelse av barn og unges interesser

- a. Felles uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for alle og utformes i samsvar med kriterier for tilgjengelighet som er nedfelt i byggeforskriftene og vegnormalen der disse er egnet. Leike- og uteoppholdsareal bør være skjermet mot vind og snødrev, samt mot forurensning og helsefare, ikke være nordvendt og ikke ligge i skyggen større deler av dagen. Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.
- b. Krav til opparbeiding av leikeareal er opparbeid og tilsådd grunn, huske- og klatremuligheter, sittebenk og nødvendig fallunderlag i hht.leikeplassforskriftene.
- c. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, medregnet bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i byggeforskriftene, samt vegnormalen, kan gjøres gjeldende for alle uteområder der disse er egnet.
- d. Ved utforming av detaljplan bør ny bebyggelse plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig gangvegnett med trafiksikre og korte avstander mellom hovedinnganger og mellom hovedinnganger og parkeringsplasser.
- e. Ny bebyggelse bør ikke plasseres nær særlig verdifulle natur- og kulturlandskapselementer, arealer med forekomster av sjeldne planter og dyr.
- f. Før behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt byggesøknader for utbygging av mer enn 10 boenheter, skal nærmeste barnehage, barne- og ungdomsskole varsles og elevråd, FAU og ledelse gis mulighet til å uttale seg om dagens bruk av området samt planens hensyn til skolevei, lekeplasser og friareal. Barn og unges interesser skal omtales i eget avsnitt i saksframstillingen.

2. Retningslinjer om energiøkonomiseringstiltak (ENØK)

- a. Det må planlegges helhetlig mht fornybare energikilder for større tettbebyggelse.
- b. Stimulere til økt bruk av biobrensel og installasjon av varmepumper
- c. Alle reguleringssaker skal inneholde energiredegjørelse.
- d. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken over levetid, og det skal stilles krav til energibærer, løsning og bruk.
- e. Oppvarming av ny bebyggelse skal fortrinnsvis være vannbåren, og om mulig tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- f. Utbyggere oppfordres til oppføre nye bygg i henhold til NS 3700 som inneholder kriterier for passivhus og lavenergihus.

3. Kommunegrensen er den juridiske plangrensen for arealdelen.

Kart

Juridisk bindende kart

1. Kommuneplankart – Hele kommunen
 - a. Kartutsnitt – Hokksund
 - b. Kartutsnitt – Vestfossen
 - c. Kartutsnitt – Fiskum
 - d. Kartutsnitt – Skotselv
 - e. Kartutsnitt – Ormåsen
2. Byggehøydekart Hokksund

Ikke juridisk bindende temakart

Vedlegg

Liste over bygninger med høy og svært høy verneverdi i Kommunedelplan for kulturmiljøer og kulturminner.



Øvre Eiker kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/24/0/3
Adresse: Storgata 47
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

(Kommune)

Øvre Eiker

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Bjørn Sundet
Hammergata 7
3320 VESTFOSSEN

Byggherre

Bjørn Sundet
Hammergata 7
3320 VESTFOSSEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Storgata 8	49	24		

Deres søknad	Dato 21. januar 1988		
Arbeidets art	Ombygging		
Byggets art	2 leiligheter i 2. etasje.		
Behandling/vedtak	Vedtak dato 4.2.88	Saksnr. ref.sak 52/88	
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader: Ingen.		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Hokksund, 3. mars 1988		BYGNINGSRÅDET I ØVRE EIKER <i>S. N. Iversen</i> S. N. Iversen

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
KUBBERUD INDUSTRIOMRÅDE
ØVRE EIKER KOMMUNE
PLAN DATERT 4.6.1986 REV. B 5.12.1986 STF. 5.2.1987

§ 1

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

§ 2

Området reguleres til:

Byggeområder

- boliger/forretninger
- forretninger/industri
- offentlige bygninger

Trafikkområder

- kjørevei
- gangvei

Frilandsområde

Felles areal

- felles avkjørsel

§ 3

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

§ 4

Område for boliger/forretninger

- a. Området kan bebygges med boliger og/eller forretninger.
- b. For forretninger eller kombinert bolig- og forretningsbebyggelse tillates området bebygd fullt ut (100 %) innenfor de på planen viste byggegrenser.
- c. For boliger tillates området bebygd med en grunnflate på inntil 25 % av regulert tomteareal.
- d. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. 3. etasje kan oppføres tilbaketrukket 60° fra forkant gesims 2. etasje. Bebyggelsens art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
- e. På egen grunn skal det være 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² butikkflate og 100 m² lagerflate for forretninger, kontorer, m.m. og 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. enhet for boliger, samt nødvendig plass til på- og avlesning for eien-
dommens bruk.
- f. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for beboerne i området eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- g. Regulert støyskjerming av eksisterende boliger skal opparbeides samtidig med Bruksgata. Regulert støyskjerming av planlagt boligbebyggelse skal være opparbeidet før boligene tas i bruk. Bygningsrådet skal ved byggemelding påse at ny bebyggelse oppnår et tilfredsstillende støynivå.

§ 5

Område for forretninger/industri

- a. Området kan bebygges med forretninger og/eller industri.
- b. For forretninger eller kombinert forretnings- og industribebyggelse tillates området bebygd med en grunnflate på inntil 30 % av regulert tomteareal.
- c. For industri tillates området bebygd med en grunnflate på inntil 50 % av regulert tomteareal.
- d. Der bygningsrådet krever bebyggelsesplan, skal denne i nødvendig grad vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering, utendørs lagerarealer, eventuelle utbyggingstrinn, arealer for adkomst, parkering, av- og pålessing, manøvrering samt oppstillingsplass for lastebiler/spesialkjøretøy i et etter bygningsrådets skjønn nødvendig antall.
- e. Bebyggelsen skal være av brannsikre materialer. Maksimum byggehøyde er 8 m over ferdig planert terreng.
- f. Bedriftenes behov for interne trafikk- og parkeringsarealer, skjermingstiltak m.v. skal dekkes på egen grunn.
- g. Det tillates ikke oppført boligbygg innen industriområdet. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.
- h. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. I området tillates ikka anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

§ 6

Offentlige bygninger

- a. Området skal nyttes til tomt for Televerket.
- b. Anleggenes art, utforing og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Kjørevei

- a. Offentlig kjørevei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- b. Enkelttomter skal ikke ha direkte adkomst til Bruksgata eller ny Rv. 35 der annen adkomst er mulig. Slik tillatelse gis av vedkommende veimyndighet.
- c. I område mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det ved kryss være fri sikt i 0,5 m høyde over tilstøtende veiens planum.

§ 8

Gangvei

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

- b. Bygningsrådet kan tillate kjøring på gangvei i forbindelse med offentlig eller sosial tjenesteyting.

§ 9

Frrområde

- a. Området skal nyttes til park og turvei/sti.
- b. Bygningsrådet kan tillate oppføring av bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk, samt nødvendige innretninger for vannforsyning, avløp og kraftforsyning.

§ 10

Felles avkjørsel

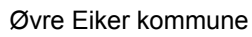
- a. Felles avkjørsel er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

§ 11

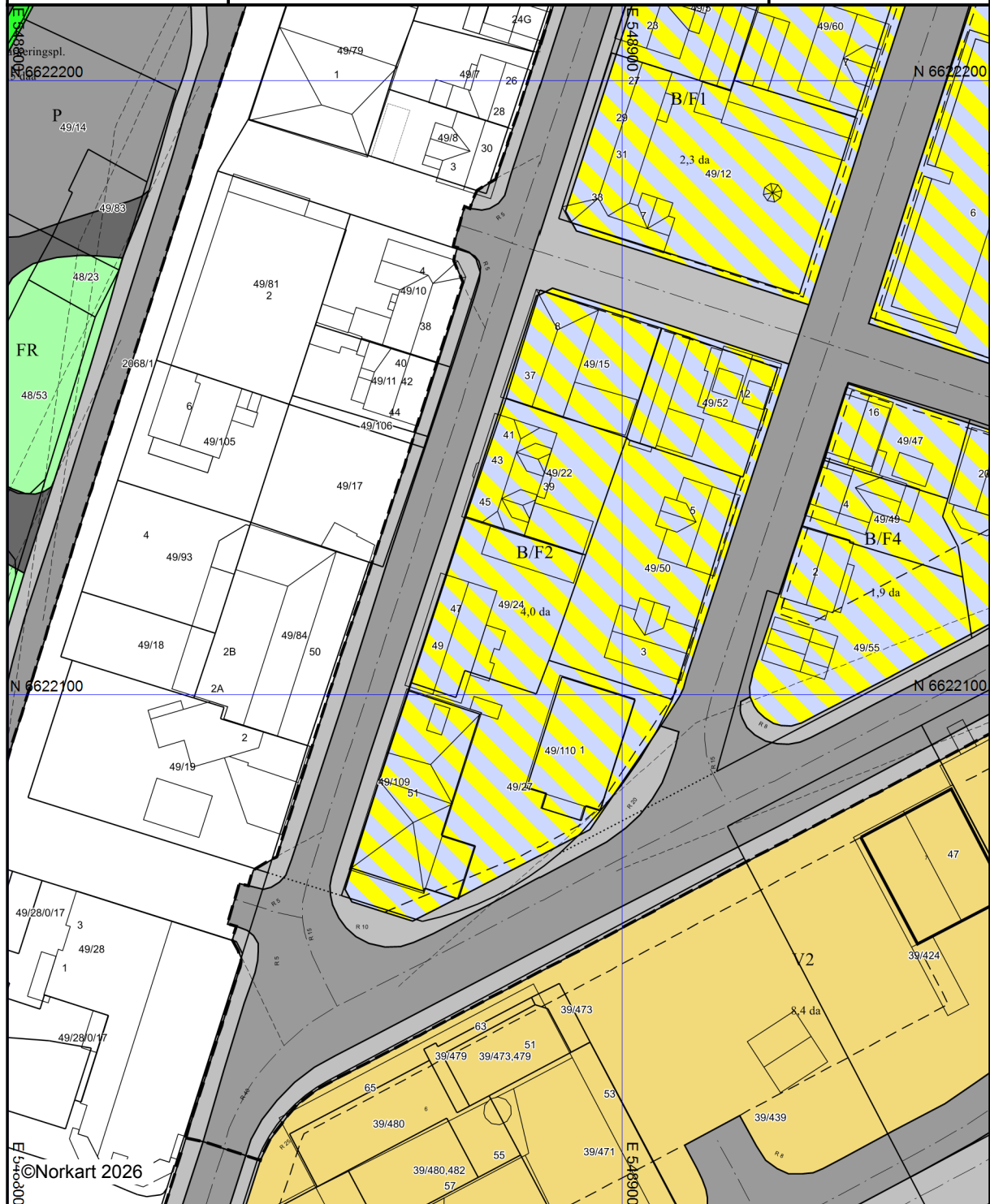
Fellesbestemmelser

- a. Tomtegrenser og bebyggelsens plassering skal fastsettes av bygningsrådet innenfor rammene av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Øvre Eiker kommune.
- b. Før søknad om deling av eiendom eller søknad om byggetillatelse behandles, kan det kreves delings-/bebyggelsesplan for området, eller deler av det, som er godkjent av bygningsrådet.
- c. Gjenpart av delings-/bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet skal oversendes fylkesmannen til underretning.
- d. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsens farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- f. Ingen arealer må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.
- g. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Øvre Eiker kommune.

BYGNINGSSJEFEN I ØVRE EIKER



Eiendom: 49/24/0/3
Adresse: Storgata 47
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

 Gangveg

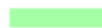
 Parkeringsplass

 Kollektivanlegg

 Jernbane

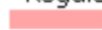
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

 Park

 Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Område for anlegg og drift av kommunaltekr

 område for særskilte anlegg

 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Bolig/Forretning

 Forretning/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



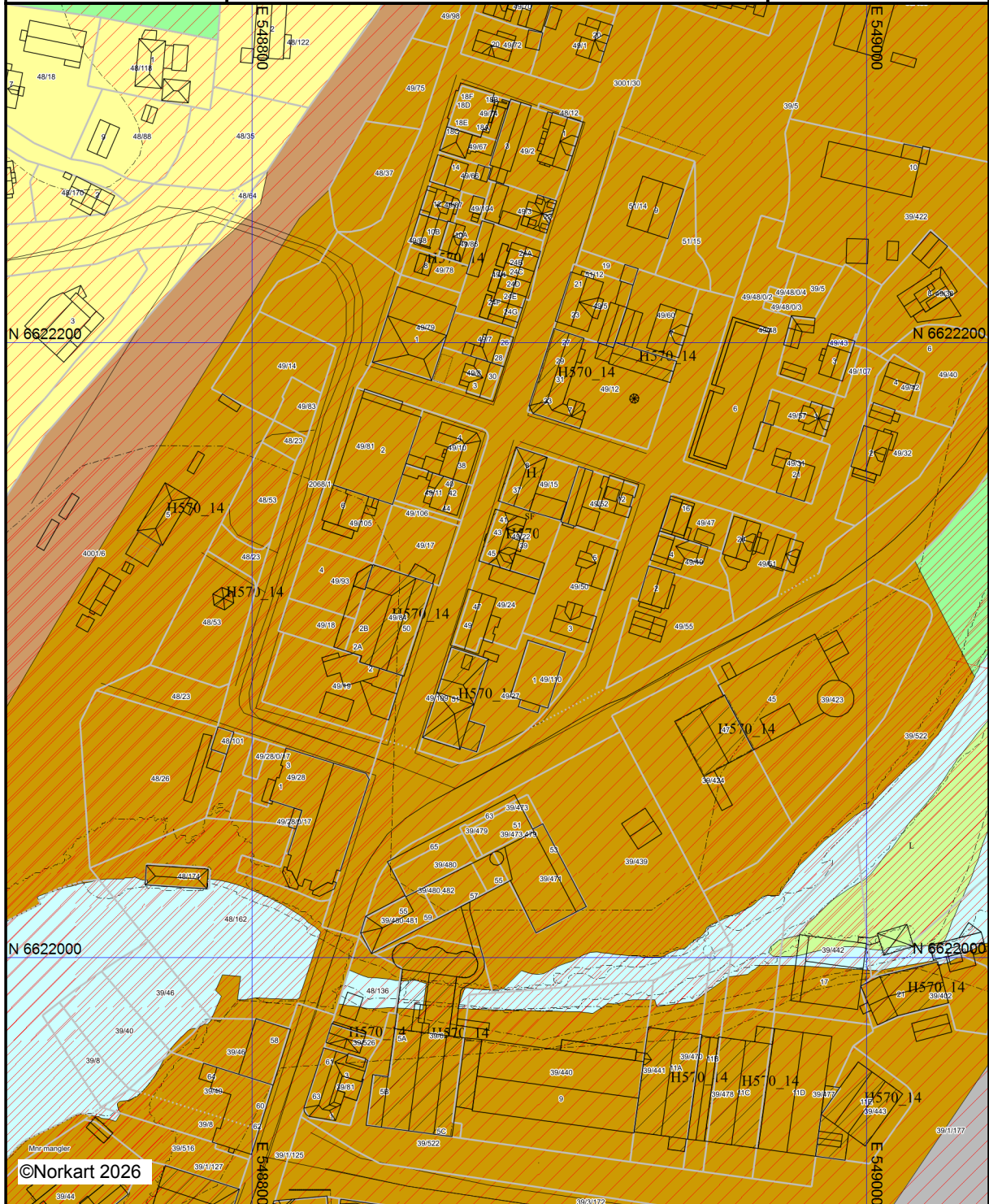
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/24/0/3
Adresse: Storgata 47
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

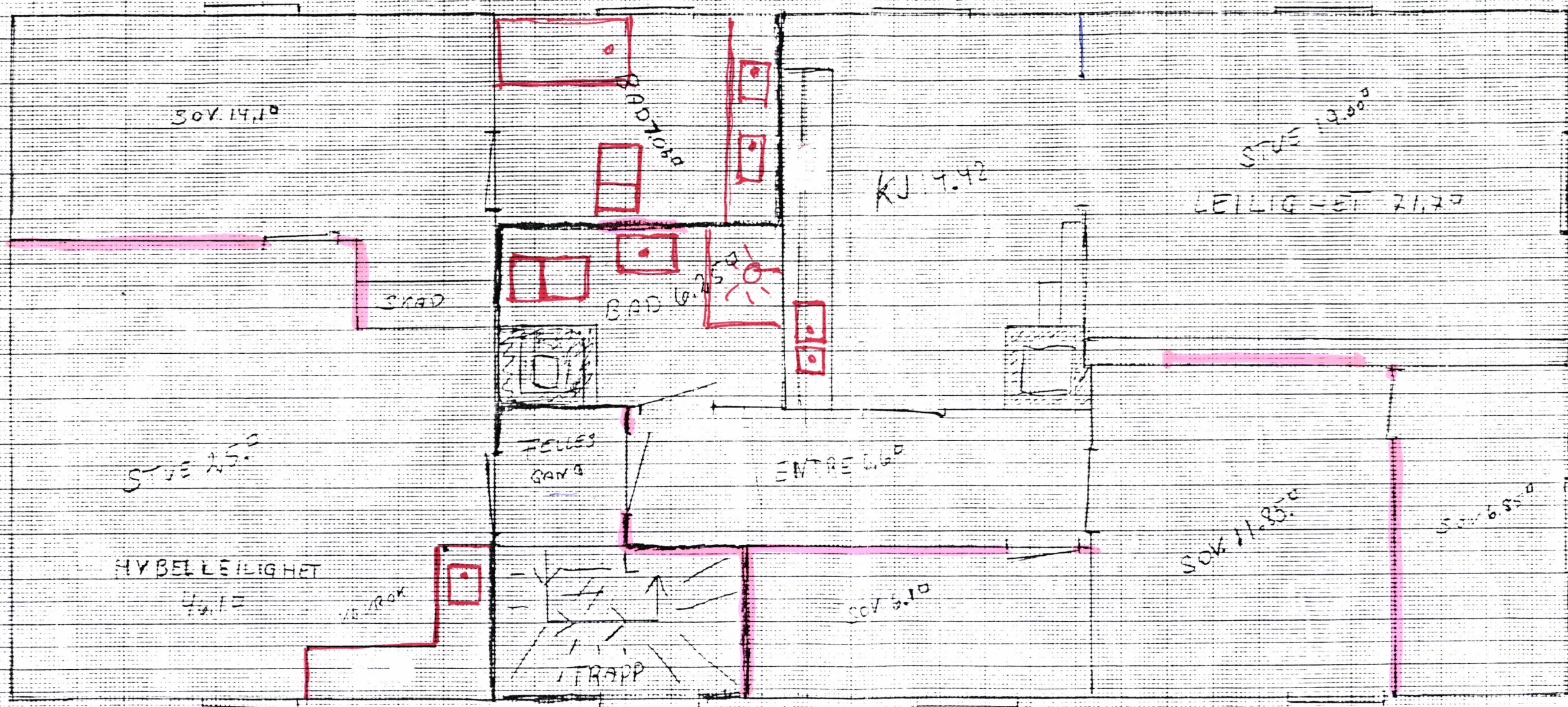
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gangveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift

gr. 49 br. 24 (2. etg) - 1000 Liter (Stang 4, Tackfassen)



Godkj. nr. Bygningstjefm. 0 Eiker.
7/2 1988 Ark. 49-24 Sak. 52/88

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-49/24/0/3, Storgata 47, 3320 VESTFOSEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

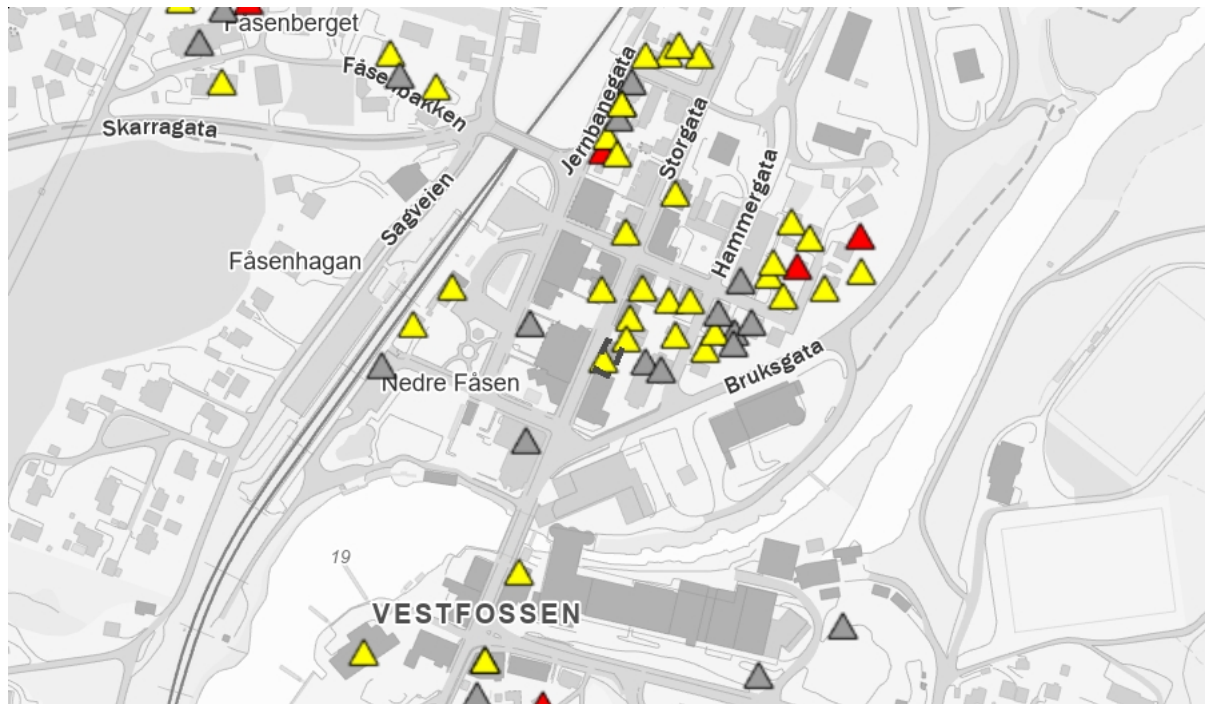
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.1 km
Flomfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurensset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.43 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	39.5 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.12 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	13.04.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

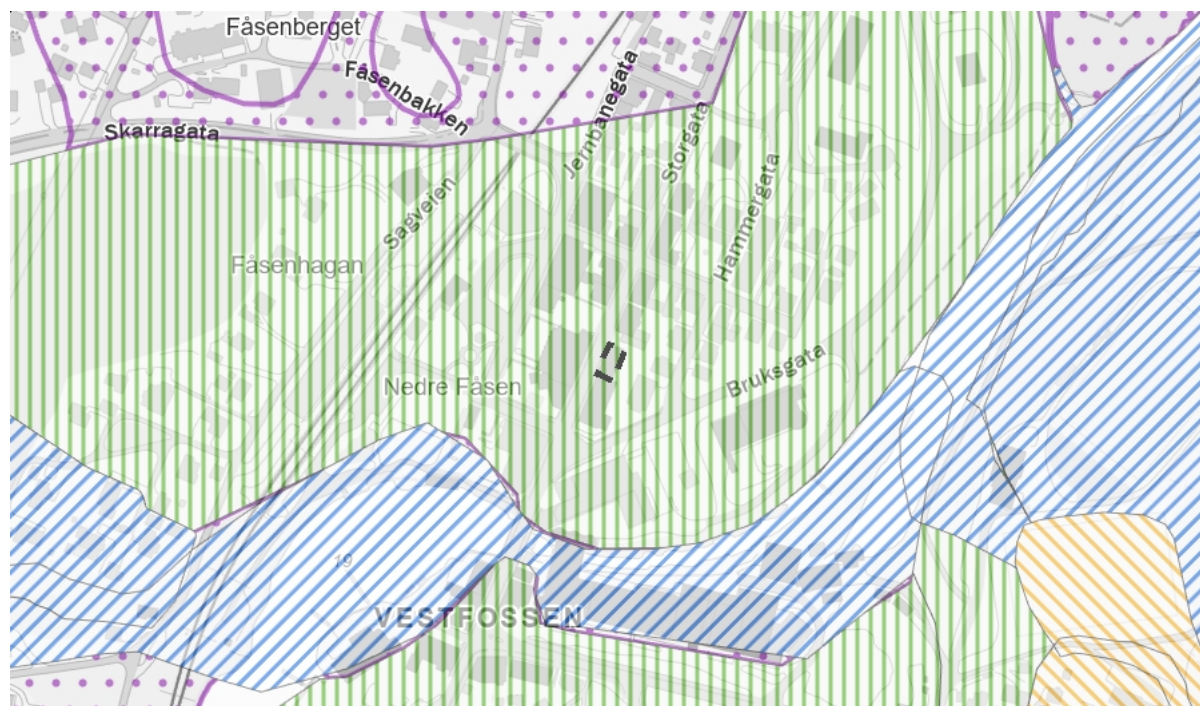
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

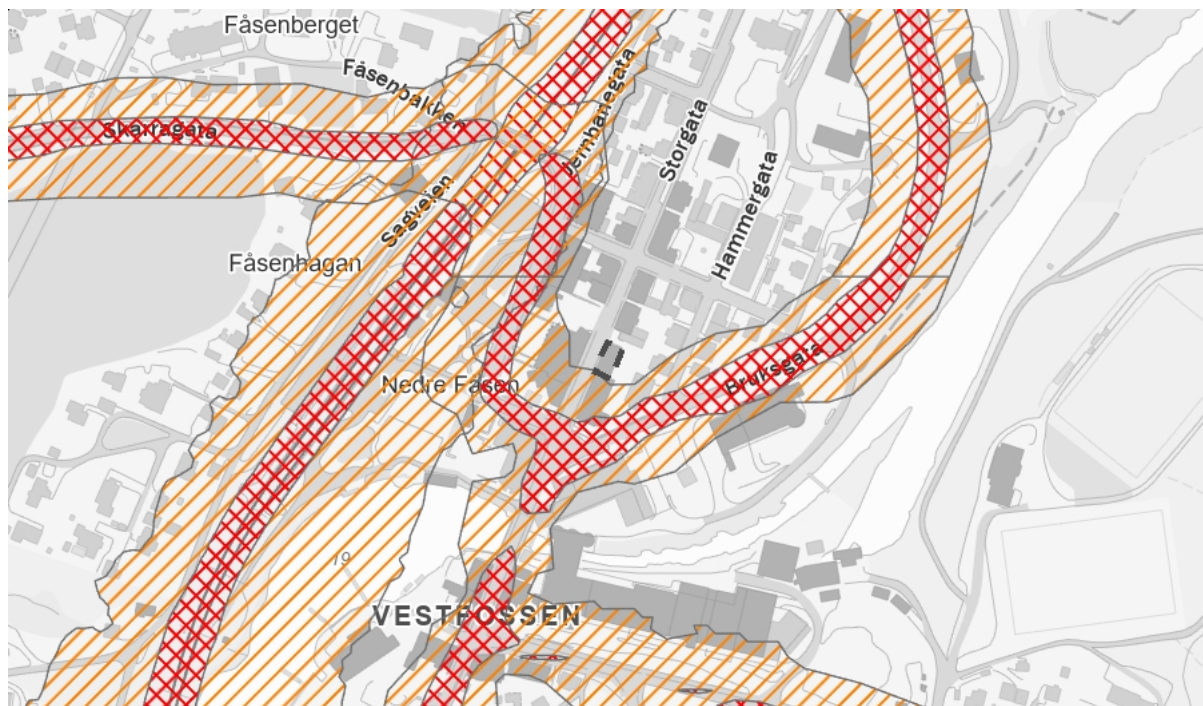
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Øvre Eiker kommune

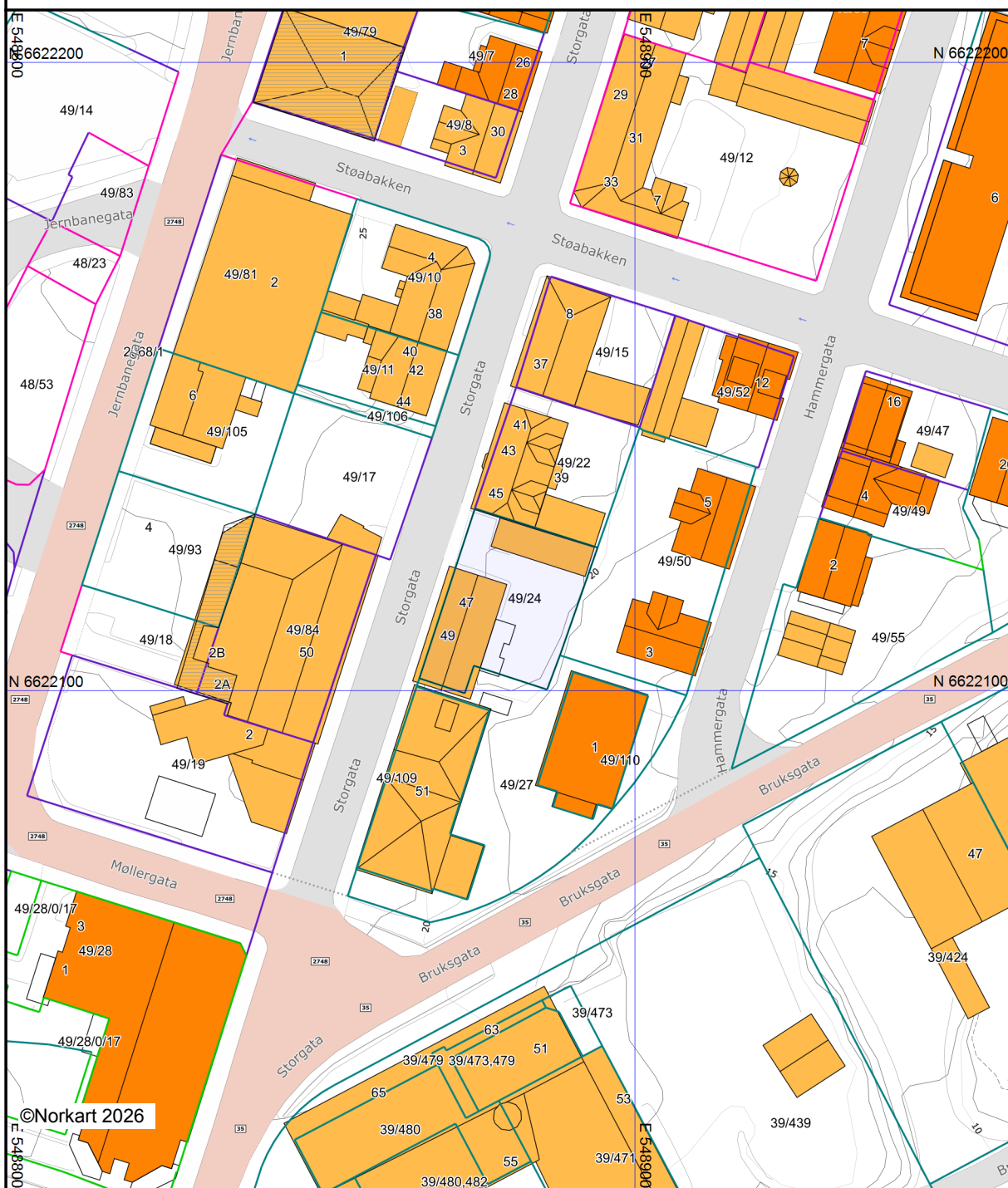
Grunnkart

Eiendom: 49/24/0/3
Adresse: Storgata 47
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

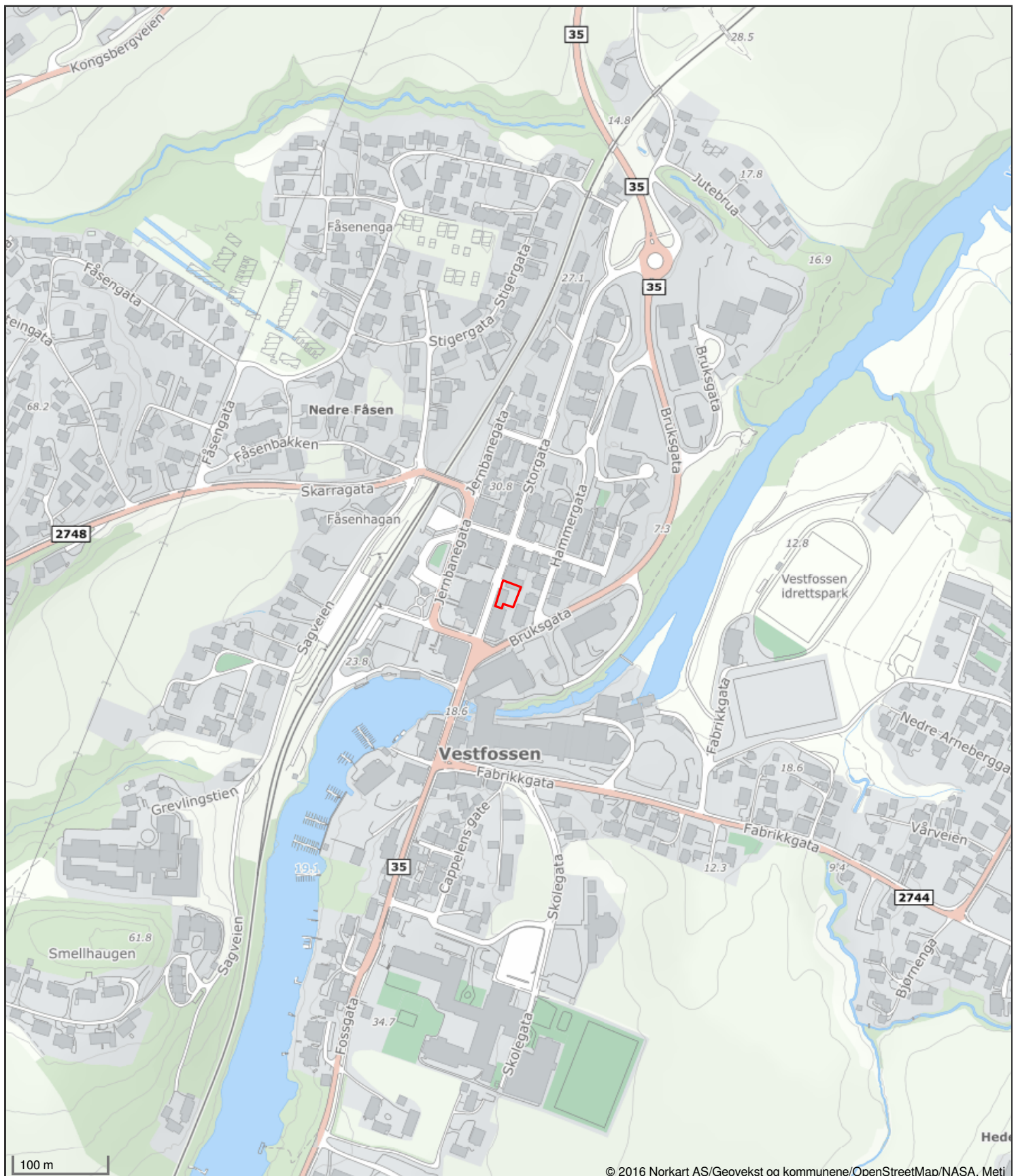
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



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



Oversiktskart for eiendom 3314 - 49/24//



STORGT. 4, VESTFOSSEN
SEKSJON NR 1
gnr 49 bnr 24 i Øvre Eiker
1.etg.

side 1

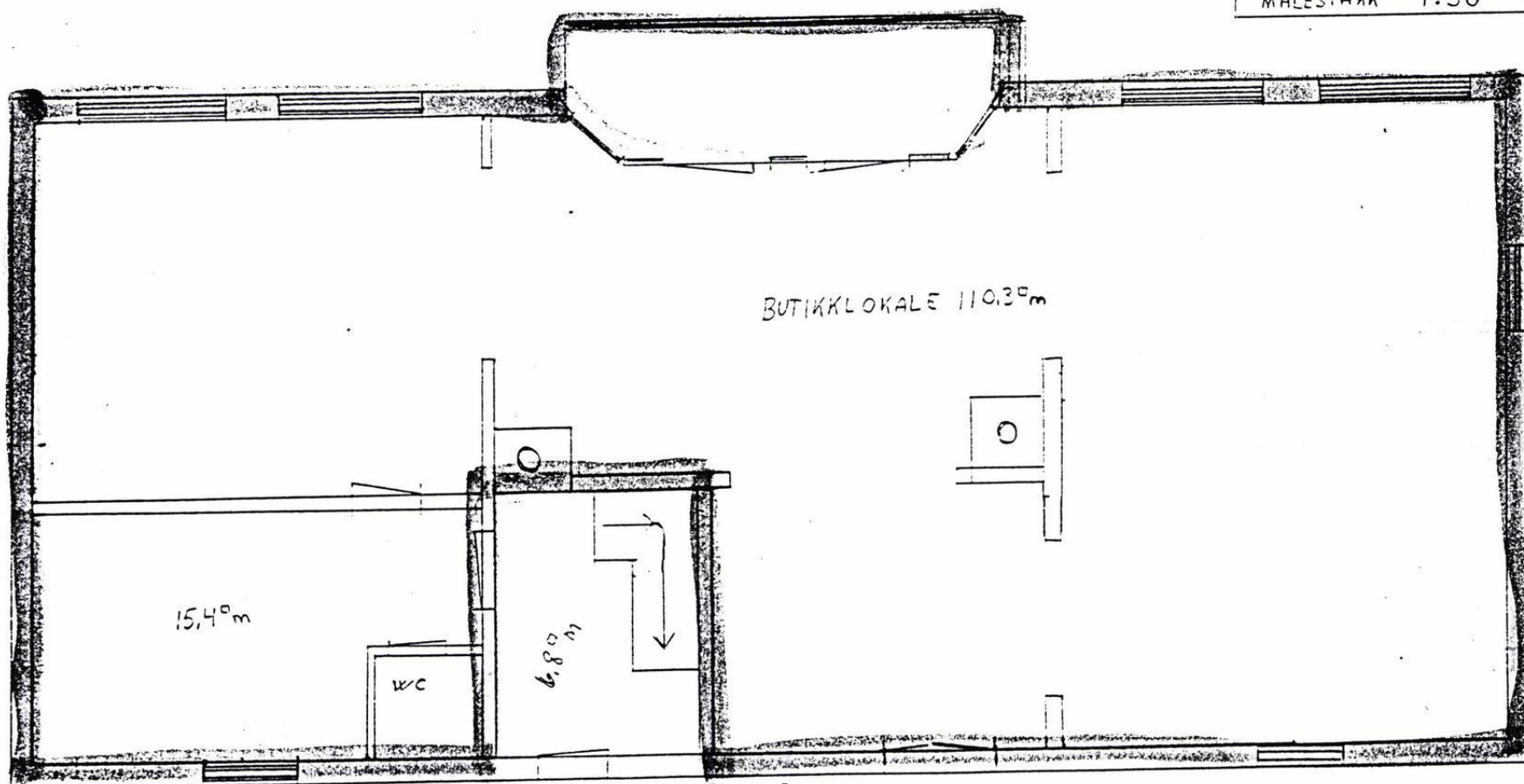
FORETTNINGSLOKALE
MALESTÅKK 1:50

BUTIKKLOKALE 110,3^m

15,4^m

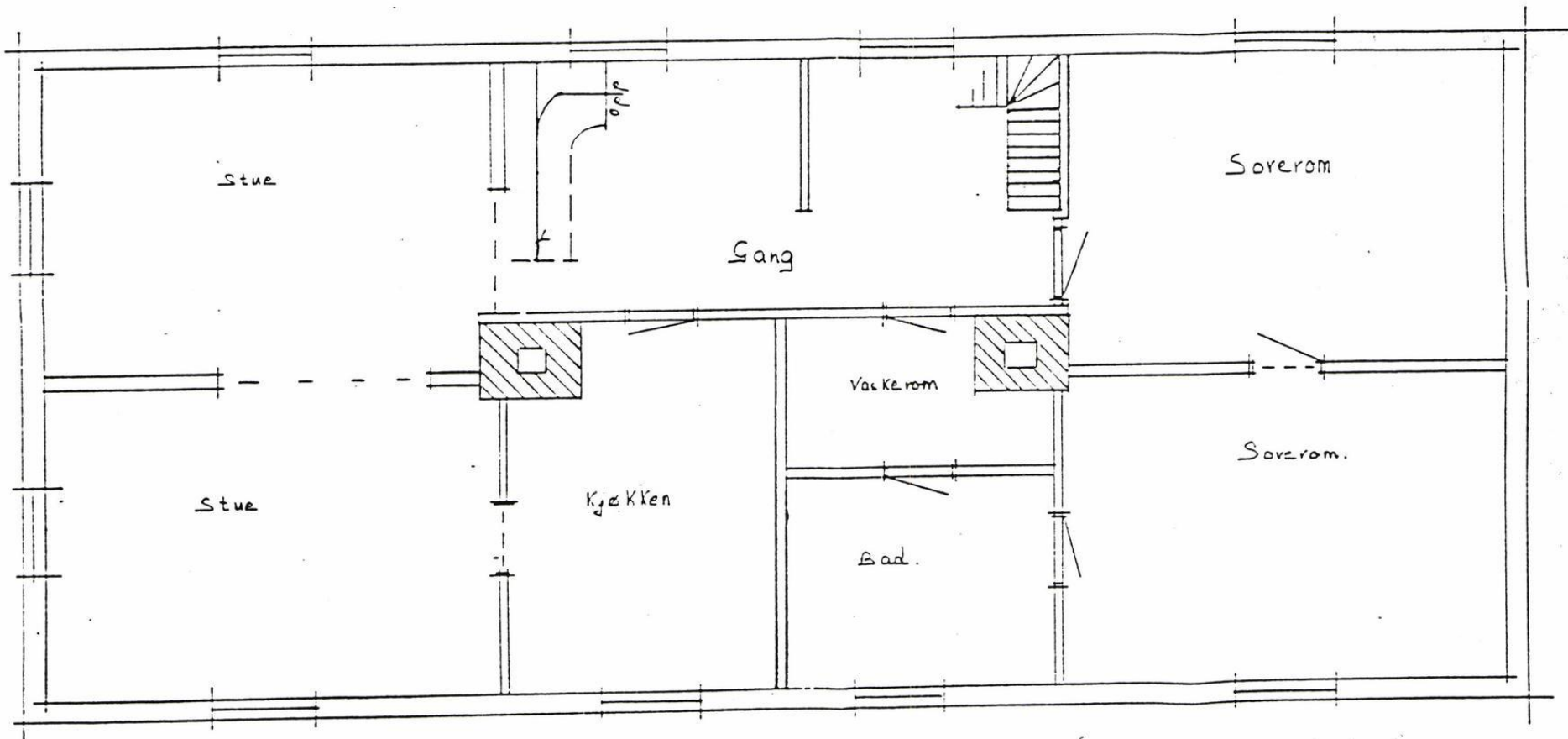
W/C

6,8^m



STORGT. 4, VESTFOSSEN
SEKSJON NR 2
gnr 49 bnr 24 i Øvre Eiker
2.etg.

1722



22.12.11 14-21 197.13

2. etg.

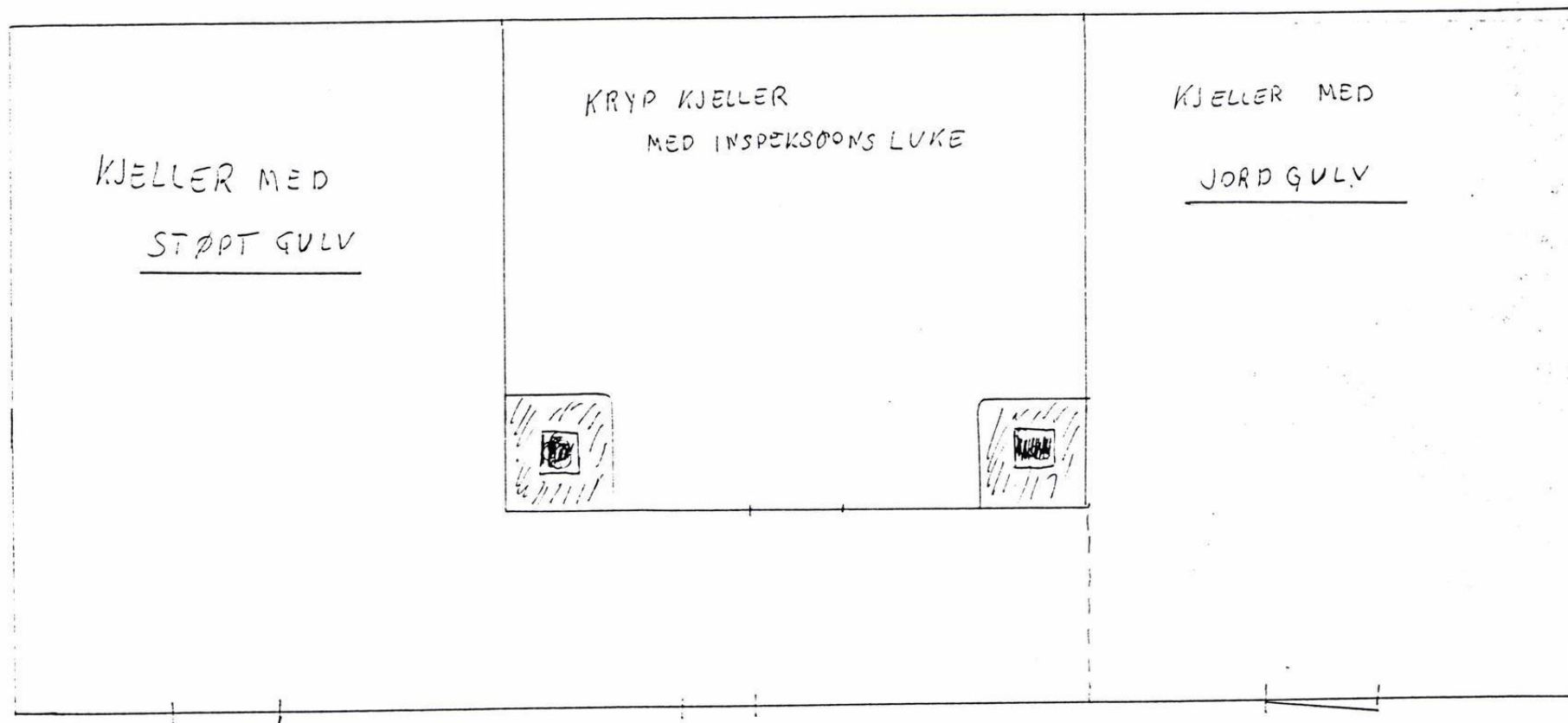
STORGT 4. VESTFOSSEN
Bjovdet

STORGT 4, Vestfossen
gnr 49 bnr 24 i Øvre Eiker
Kjeller

Seksjon nr. 1.

17.77.

side nr 3



STORGT 4. VESTFOSSEN

B.SUNDET

STORGT 4, Vestfossen
gnr 49 bnr 24 i Øvre Eiker
Loft

side nr 4

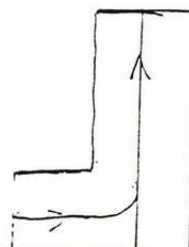
Seksjon m. 2.

17.77

TØRKELOFT/BOD

MED SKRÅTAK

KUN DELVIS AVDELT

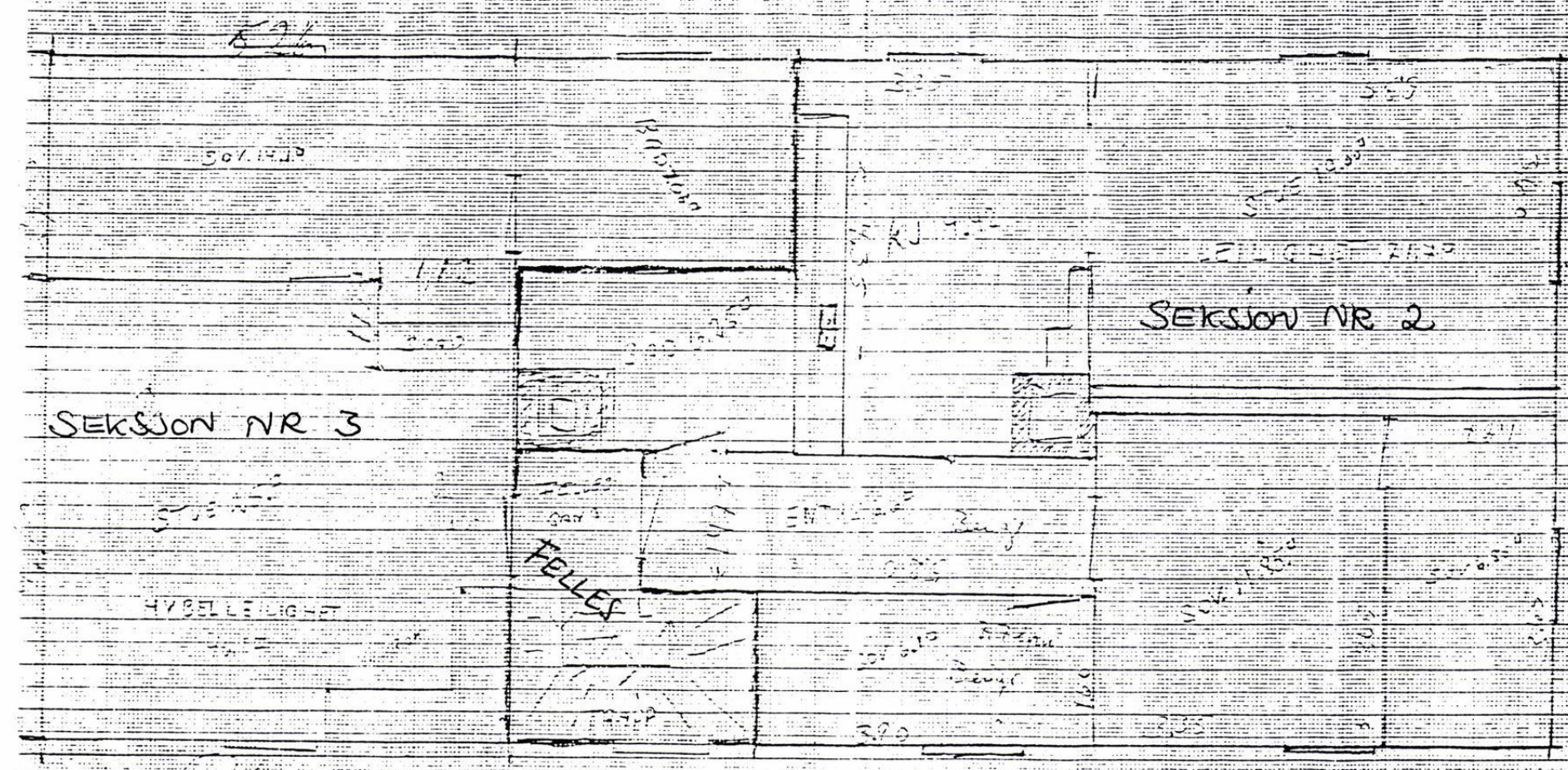


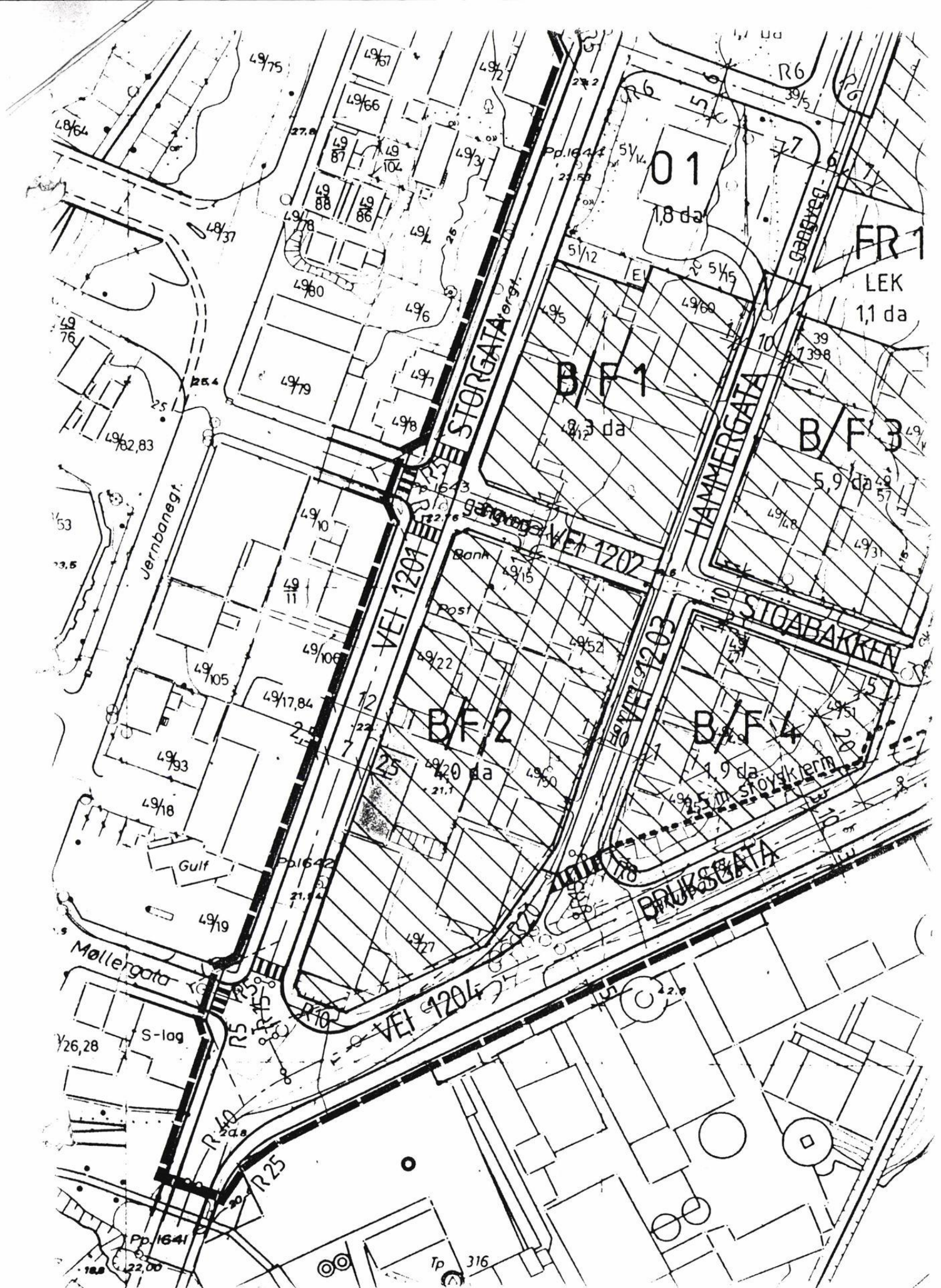


Spørsmål 49 om og for et byg - i retningen (Sørøst) (Sørøst)

SEKSIJON NR 2 OG 3
2. ETG.
GNE 49 BNR 24 i ØRE EIKER

Side Nr 1





STORGT 4. VESTFOSSEN

B.SUNDET

STORGT 4, Vestfossen
gnr 49 bnr 24 i Øvre Eiker
Loft

Seksjon m. 2.
3

ENDRES TIL

ØVRE EIKER KOMMUNE
Oppmåling- og byggesaksseksjonen

side nr 4

17.77

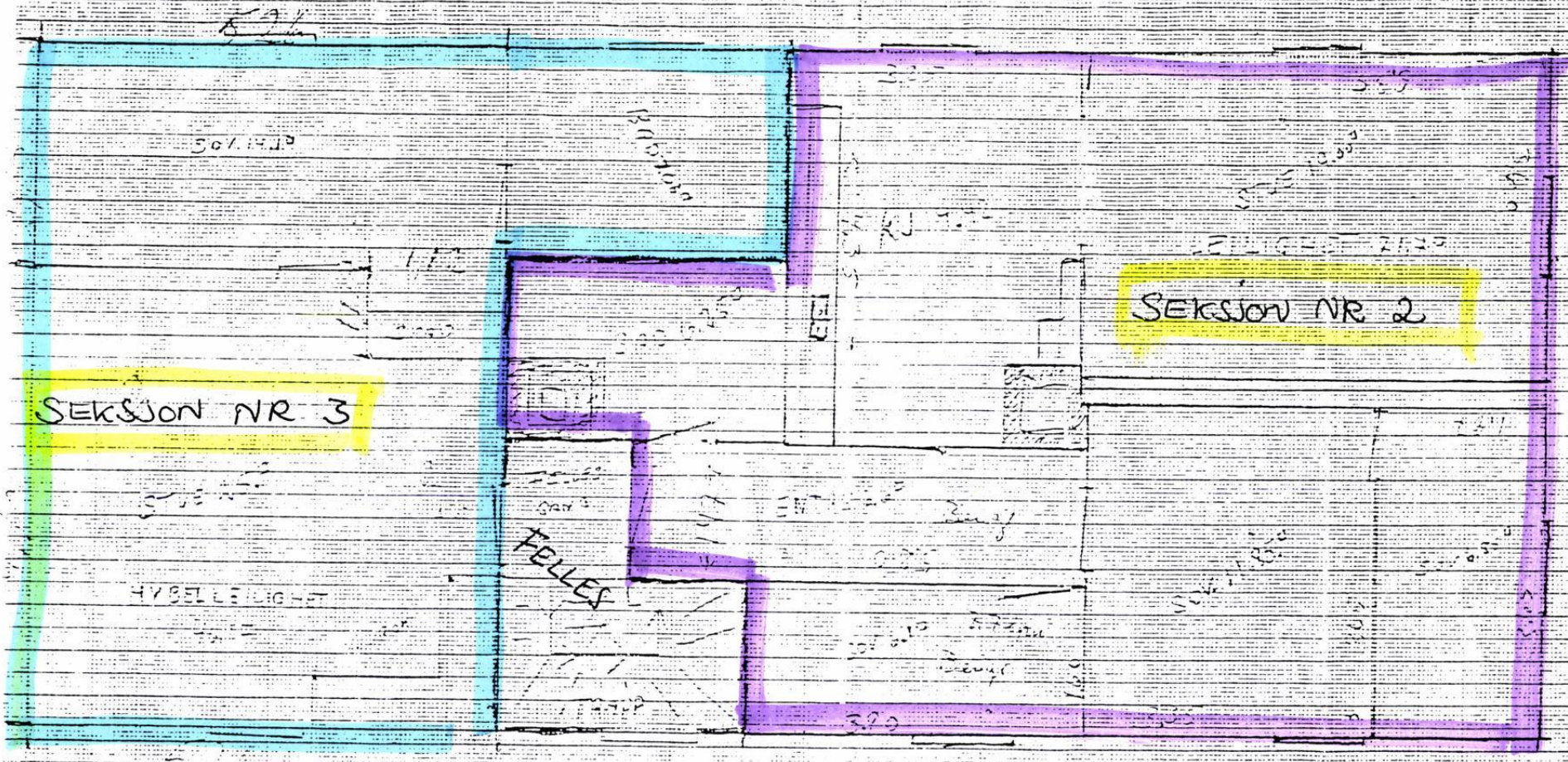
TØRKELOFT/BOD

MED SKRÅTAK

KUN DELVIS AVDELT

ADKOMST VIA LOFTLUKE
FRA FELLES
TRAPPE OPPGANG

Plan 49 over 24 - 1. etasje - Etablert (Berg H. Bakke)



SEKSJON NR 2 OG 3
2. ETG.
Bnr 49 Bnr 24 i ØRE EIKER

2. ETASJE

INGEN ENDRINGER

BYGGLISTEN
Oppmåling og dokumentasjon
19-2007

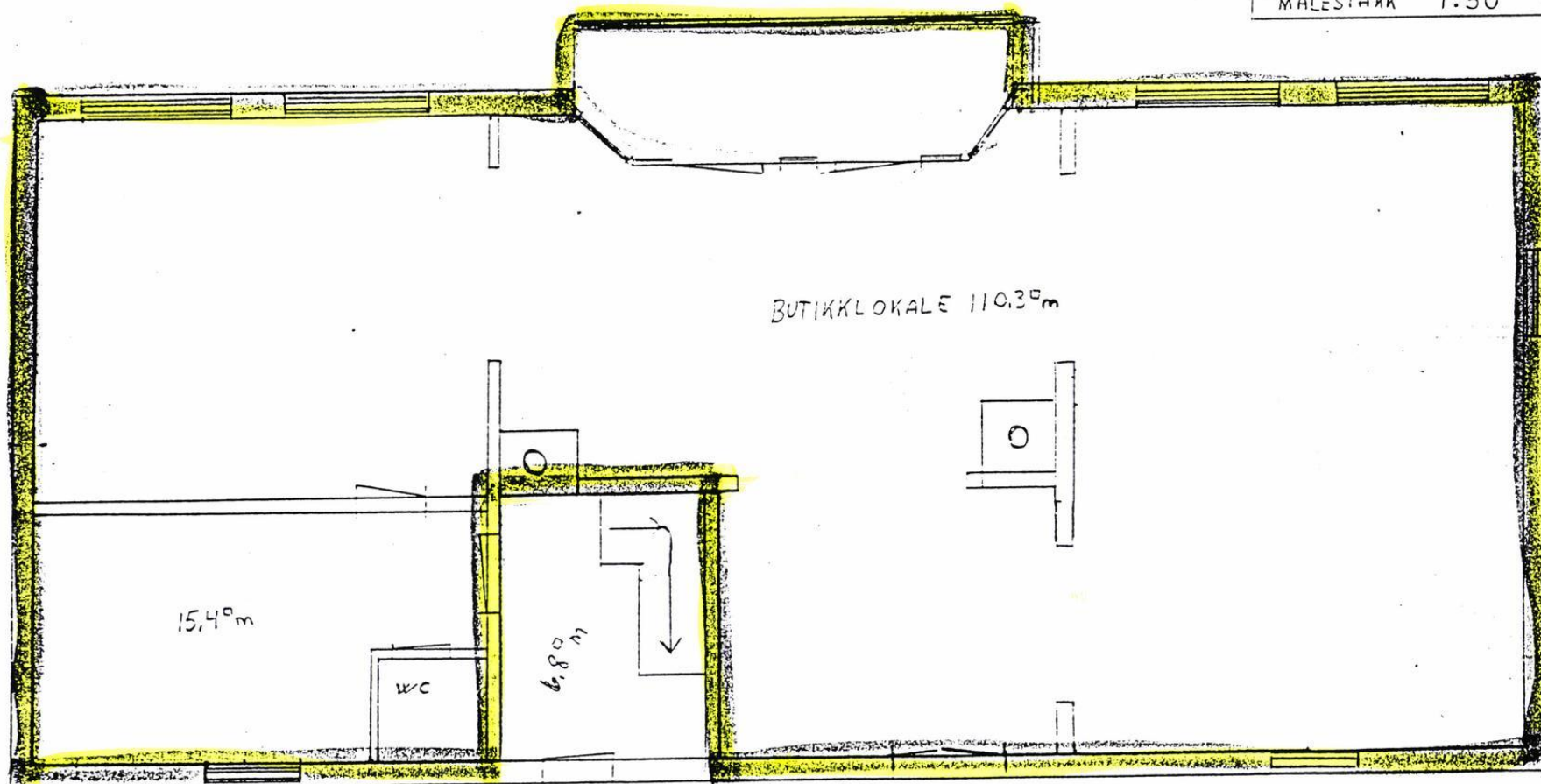
Side Nr 1

STORGT. 4, VESTFOSSEN
SEKSJON NR 1
gnr 49 bnr 24 i Øvre Eiker
1.etg.

INGEN ØVRE EIKER KOMMUNE
Oppmåling- og byggesaksseksjonen
09-07

side 1

FORETTNINGSLOKALE
MALESTÅKK 1:50



STORGT 4, VESTFOSSEN

ØYKDET

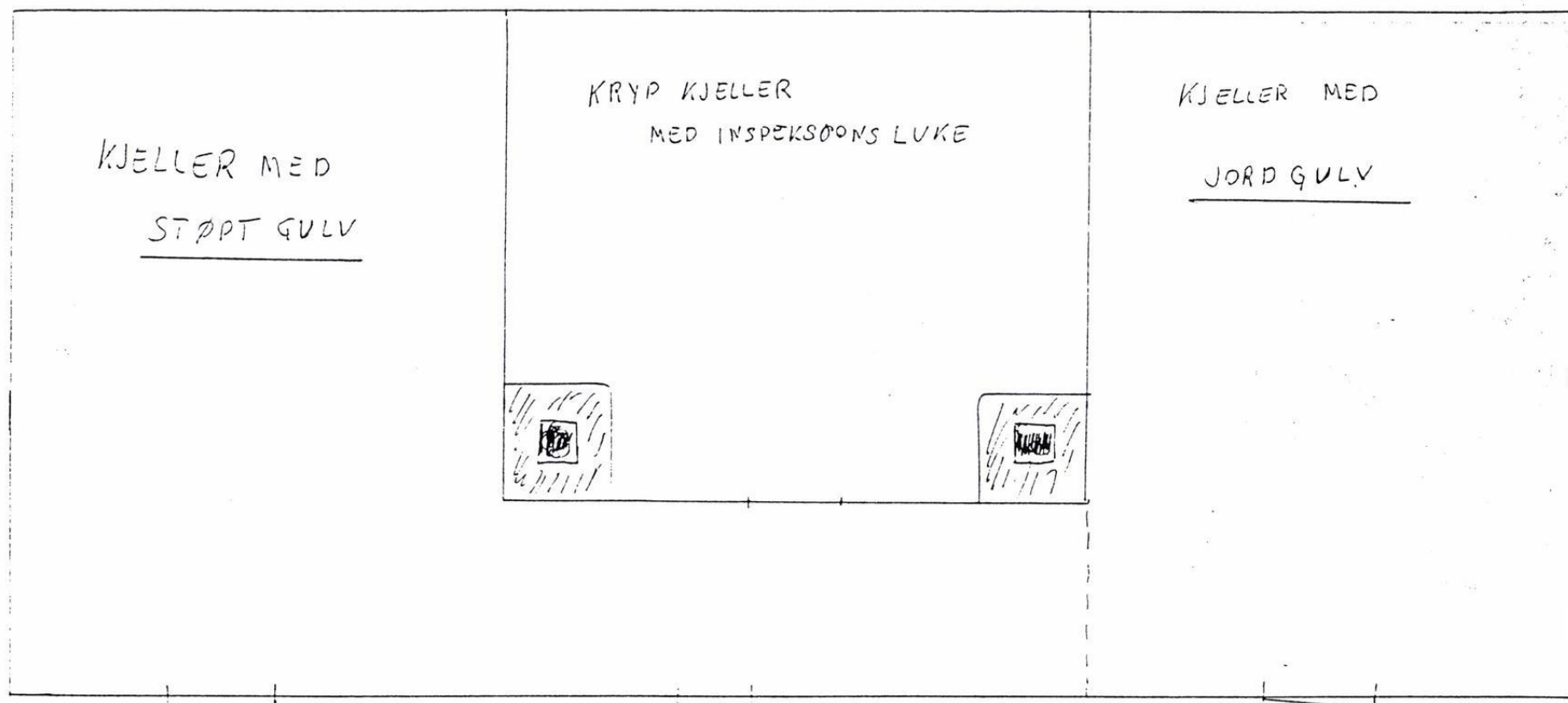
STORGT 4, Vestfossen
gnr 49 bnr 24 i Øvre Eiker

Kjeller

Seksjon nr. 1.

17. 77.

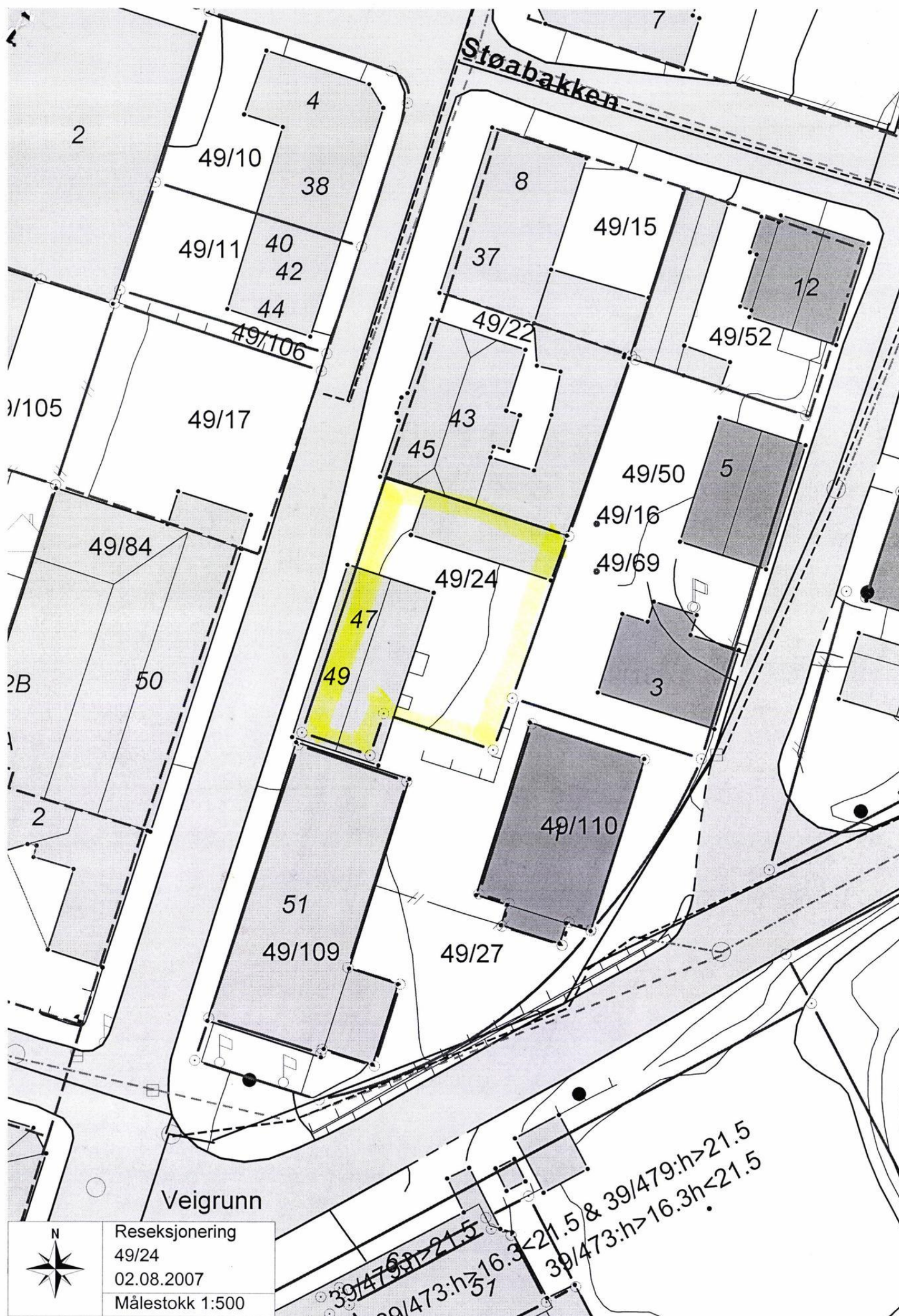
side nr 3



gnr. 49 bnr 24 (2 etg) - 1 pr. etg (Stengt 4, Tettfaste)



Gedlig med 4 pr. etg. 1 pr. etg.
7/12 1988 Ark. 49-24 Sak. 52/88







Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Storgata 47, 3320 VESTFOSSEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
07368664	877	28.05.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	87	28.05.2025
08880067	41	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	87	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato		Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	53/274	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	49/24, 49/24/0/1, 49/24/0/2, 49/24/0/3
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	49/24, 49/24/0/1, 49/24/0/2, 49/24/0/3
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	06.09.2007	07/3836		49/24, 49/24/0/3
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIAN MATHIAS F041196*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Storgata 47 3320 VESTFOSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 47	H0201	49/24/0/3	46,1	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Storgata 47

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3320 VESTFOSEN	Kirkesogn	04050104 Vestfossen
Grunnkrets	204 Vestfossen	Tettsted	2122 Vestfossen
Valgkrets	6 Vestfossen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160708549		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	03.03.1988

1: Bygning 160708549: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk 03.03.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annen tjenesteyting (S)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	03.03.1988	20.11.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 47	H0201	49/24/0/3	46,1	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H02	2	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 49/24

Bruksnavn		Beregnet areal	519.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	520
Oppdatert dato	22.01.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622118.22	548880.01	0	Ja	519.5	



Legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse:	Storgata 47, 3320 VESTFOSSEN								

Legalpant - kommunale gebyr

Siste faktura 3 . termin 2026, forfallsdato 30.04.2026, inkl. merverdiavgift	kr. 445,24
Kommentarer:	

Restanse

Hovedstol	kr. 445,24
Renter	kr. 0
Salær	kr. 0
Internrente	kr. 0
Totalsum restanser pr. 23.04.2026	kr. 445,24

Andre opplysninger

Utestående beløp gjelder 3. termin 2026.

Priser 2026

Vann kr 29,05 + mva. pr. m³
Avløp kr 47,59 + mva. pr. m³
Vann fastledd kr 1 769,- + mva. pr. boenhet i året
Avløp fastledd kr 2 877,- + mva. pr. boenhet i året

Øvre Eiker kommune foretar ikke avregning for vann- og avløpsgebyr ved eierskifte. Det må gjøres opp via megler eller internt mellom kjøper og selger. Informasjon om fakturering finner man på kommunens hjemmeside.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kommunale avgifter - gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse:	Storgata 47, 3320 VESTFOSSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 357,42 kr.
Vann	4 773,36 kr.
Sum	15 130,78 kr.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann fastledd	1 stk	Kr. 2 034,35	1/1	0 %	2 034,35 kr.	508,59 kr.
Avløp fastledd	1 stk	Kr. 3 308,55	1/1	0 %	3 308,55 kr.	827,13 kr.
Vann forbruk pr. m ³	0 m ³	Kr. 33,41	1/1	0 %		0 kr.
Avløp forbruk pr. m ³	0 m ³	Kr. 54,73	1/1	0 %		0 kr.
				Sum		1 335,72 kr.

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

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

Andre opplysninger

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomskart for eiendom 3314 - 49/24//3

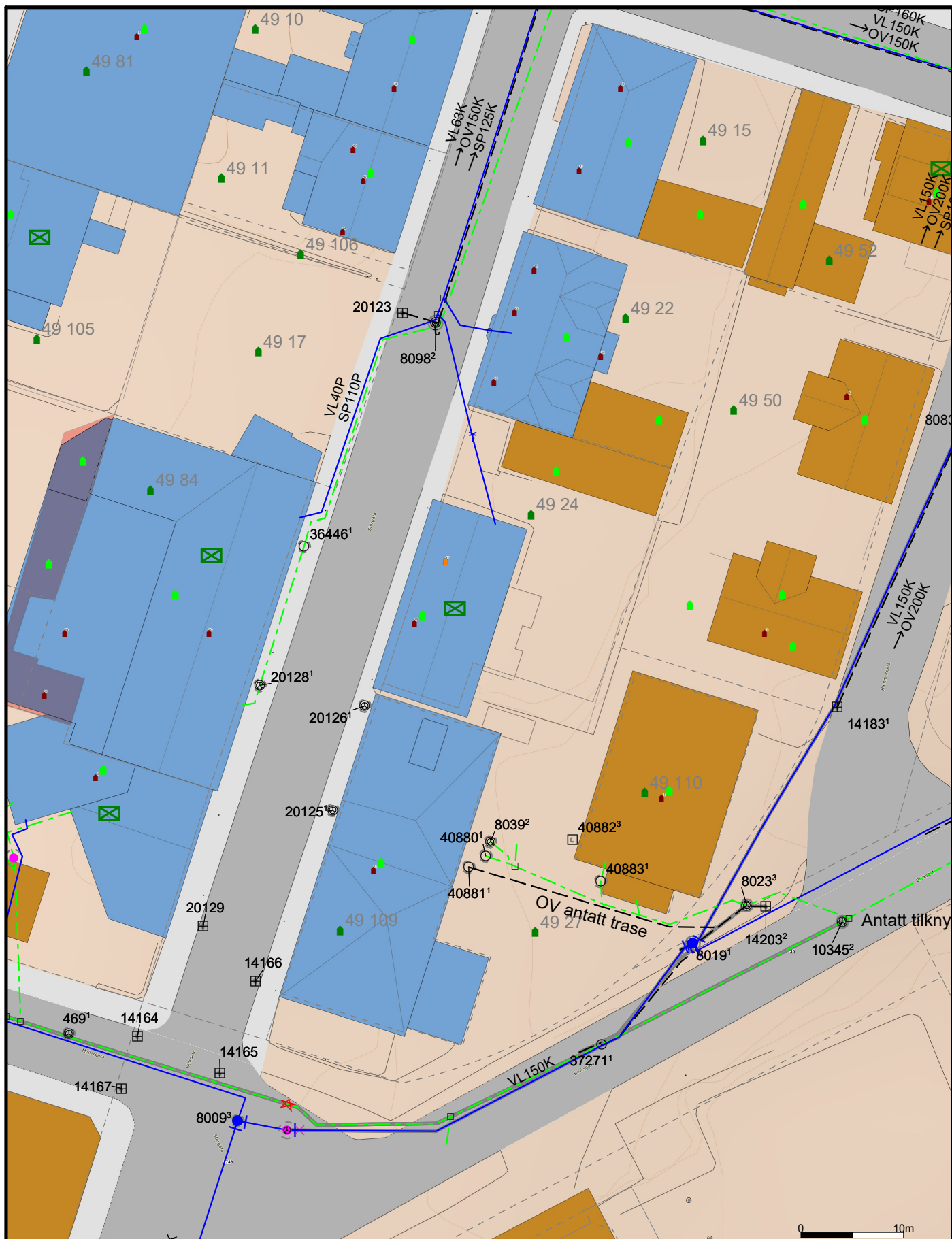


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		519,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6622118,22	Øst	548880,01
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6622101,91	548865,65	13 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	28,45			
2	6622099,53	548872,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,62			
3	6622103,91	548874,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,61			
4	6622100,11	548885,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	12,25			
5	6622105,57	548888,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	5,83			
6	6622122,73	548894,03	13 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	18,18			
7	6622128,95	548874,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	20,50			



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

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



Øvre Eiker kommune
SEKSJON SAMFUNNSUTVIKLING
vann og avløp

Gbnr 49/24 s 3

Dato: 2026.04.23
Sign: FB

Ledningskart



Målestokk
1:500

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.