

Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

HAGAVEIEN 2 B

PRISANTYDNING
6 750 000,-

Moderne enebolig fra 2021. Stor hage med sørvendt terrasse.
Familievennlig, 2 bad og 2 stuer. Isolert garasje m/kontor.

BRA-I
201 kvm

OM EIENDOMMEN

Hagaveien 2 B er en moderne og innholdsrik enebolig med familievennlig beliggenhet i Vestfossen. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning over to etasjer med gode oppholdsrom for både hverdag og sosiale sammenkomster. Dette er et lettstelt og energieffektivt hjem med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære. Hovedetasjen har en åpen og sosial planløsning der kjøkken, spisestue og stue henger naturlig sammen, mens peisovnen bidrar med ekstra varme og hygge på kjølige dager. Ute venter en stor solrik sørvendt terrasse og en pent opparbeidet hage med drivhus som gir gode rammer for både lek, avslapning, dyrking og hageglede. Beliggenheten kombinerer rolige og familievennlige omgivelser med kort gangavstand til togstasjon, butikker, skoler og barnehager.

- Nyere enebolig oppført i 2020 med ferdigattest
- Alle soverom i 2. etasje
- To delikate, flislagte bad med gulvvarme og regndusj
- To stuer
- Kjøkken fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer
- Hovedsoverom med ekstra god takhøyde
- Gjennomgående 1-stavs laminat og fliser med gulvvarme i entré
- Stor sørvendt vedlikeholdsfri markterrasse i kompositt på ca. 56 kvm
- Pent opparbeidet hage med stort drivhus
- Separat vaskerom med egen inngang
- Isolert garasje med innredet kontor/sportsbod og lagringshems
- God lagringsplass både inne og ute
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Sentralstøvsuger
- Energieffektiv bolig med energiklasse B
- Gangavstand til togstasjon, sentrum, skoler og barnehager

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	201 m ²
BRA-I	201 m ²
Tomteareal	656 m ²
Antall rom	6
Antall soverom	3
Byggeår	2020
Energimerking	B - Green

ØKONOMI

Prisantydning	kr 6 750 000,-
Primær formuesverdi	kr 1 650 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 6 600 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 168 750

INNHold OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Diverse opplysninger iht. selgers egenerklæring.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse:

Det er etablert nytt sikringsskap i garasje samt lagt ny strømtilførsel fra bolig til garasje.

Dokumentasjon:

Det foreligger faktura med beskrivelse av utførte arbeider.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært.

Beskrivelse:

Garasje er oppført av selger i 2020.

Dokumentasjon:

Arbeidene er opplyst utført av David Reuvekamp.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse:

Boligen er oppført av ABChus som har stått for hele byggeprosessen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse:

Det er opplyst om planlagt boligbygging på Møllerhaven.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





Boa



360 visning

Denne boligen har virtuell visning,
klikk på symbolet '360 visning' i annonsen for å oppleve boligen virtuell.



Første etasje



Les mer om
arealberegningen



Hagaveien 2B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

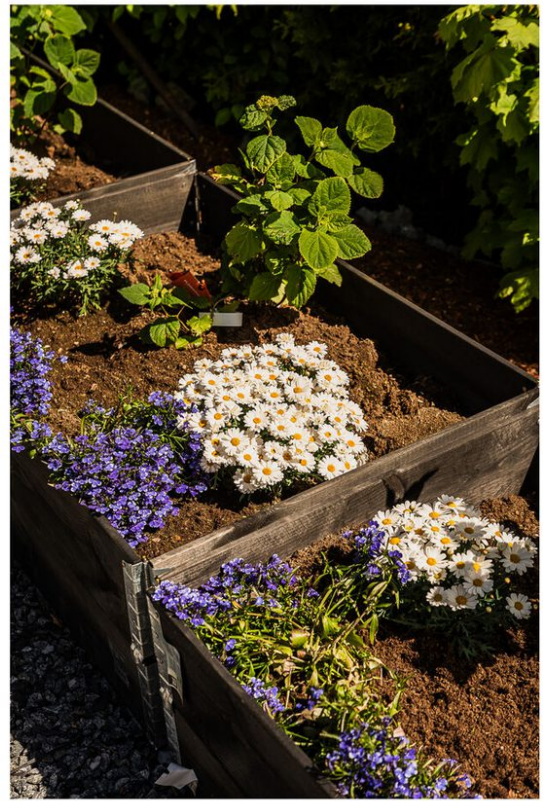
Boa

















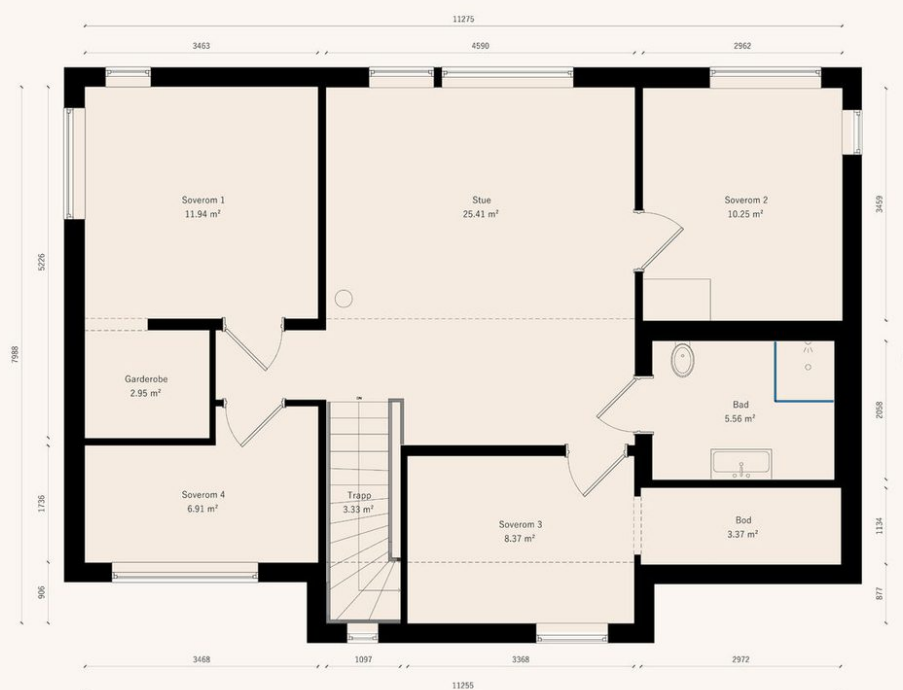




Andre etasje



Les mer om
arealberegningen



Hagaveien 2B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

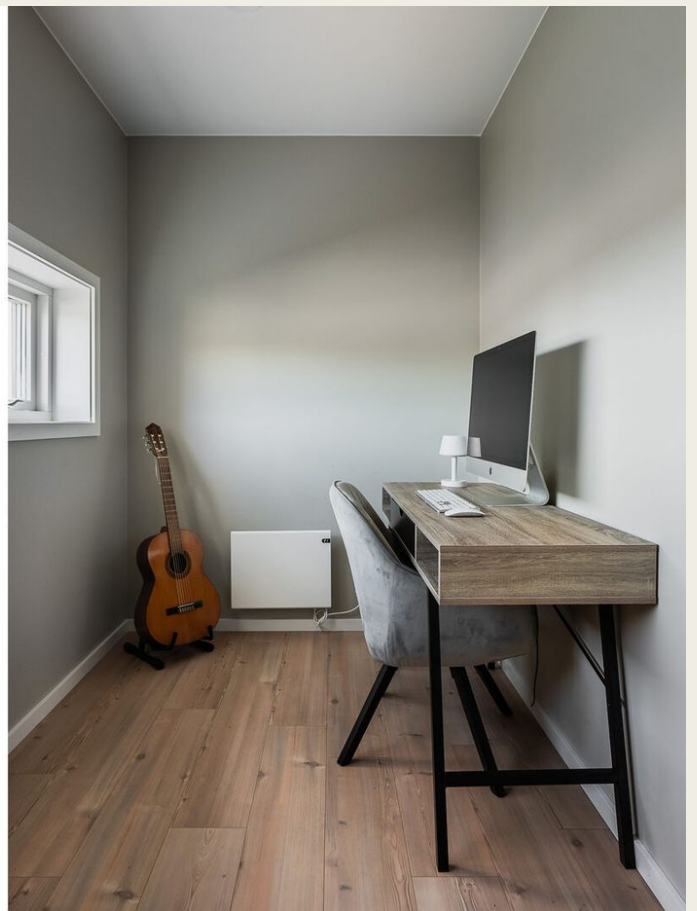
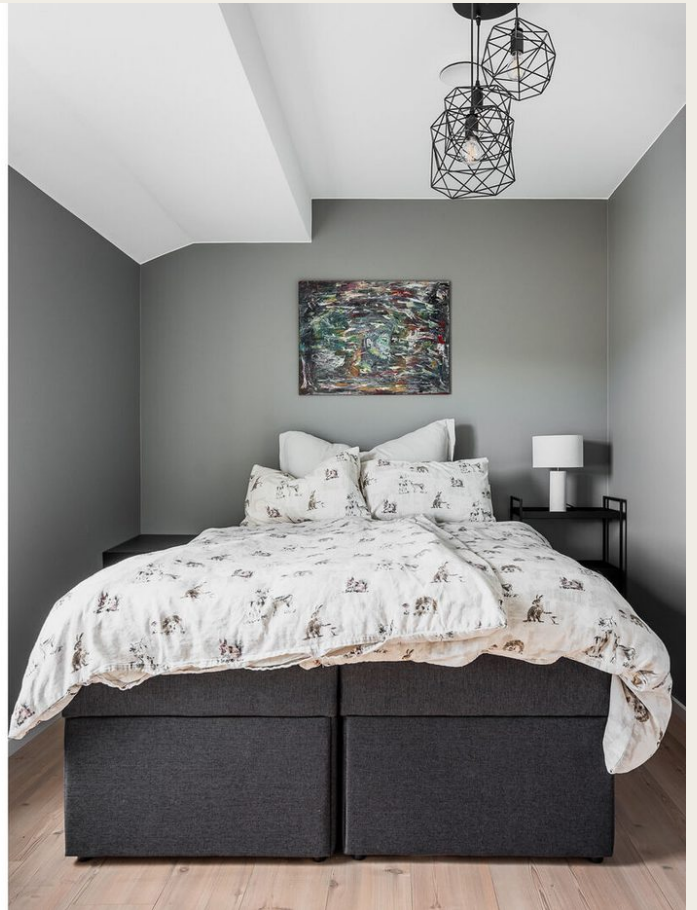






















BELIGGENHET

Hagaveien 2 B ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Smellhaugen i Vestfossen. Området består hovedsakelig av eneboliger og er kjent for sitt rolige preg, lite trafikk og nærhet til både natur og sentrumsfunksjoner. Her bor du i et hyggelig nabolag med en god blanding av barnefamilier, par og etablerte beboere, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen har en svært sentral beliggenhet med gangavstand til Vestfossen sentrum, togstasjon, dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Samtidig ligger skogsområder og flotte turterreng rett i nærheten, noe som gjør det enkelt å kombinere et aktivt friluftsliv med en praktisk hverdag. Vestfossen er et attraktivt bosted for både pendlere og familier som ønsker nærhet til naturen uten å gi avkall på gode kommunikasjonsmuligheter. Området er særlig anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

For barnefamilier er beliggenheten svært attraktiv med kort vei til både barnehager og skoler. I nærområdet finnes flere barnehager med ulike tilbud, bl.a. Smellhaugen barnehage, ca. 1,4 km unna, Møllefossen barnehage, ca. 2,0 km unna og Røkeberg kultur og naturbarnehage, ca. 2,5 km unna boligen. Vestfossen barneskole ligger ca. 1,2 km fra boligen, mens Vestfossen ungdomsskole ligger ca. 1,1 km unna. Begge kan nås til fots eller på sykkel, noe som gir en enkel og trygg skolehverdag. For elever på videregående nivå ligger Eiker videregående skole i Hokksund, omtrent 6,5 km unna. Kongsberg videregående skole er også et aktuelt alternativ med et bredt utdanningstilbud. Den korte avstanden til utdanningstilbudene gjør dette til et område som passer godt for familier med barn i alle aldre.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Vestfossen stasjon ligger kun ca. 600 meter fra boligen, tilsvarende rundt syv minutters gange. Herfra går både R12 og R13 med forbindelser til blant annet Hokksund, Drammen, Asker, Oslo, Kongsberg og Eidsvoll, noe som gjør boligen attraktiv for pendlere. Ved stasjonen finner du også busslinjene 115, 118, 119 og 132, som gir gode forbindelser til Hokksund, Darbu, Fiskum og øvrige deler av Øvre Eiker. For bilpendlere er det enkel adkomst til hovedveinettet med kort kjøreavstand til Hokksund, Kongsberg og Drammen. Offentlig ladepunkt for elbil finnes ved Vestfossen Park. Reisetiden til Sandefjord lufthavn Torp er ca. 1 time og 8 minutter, mens Oslo lufthavn Gardermoen nås på ca. 1 time og 28 minutter.

FASILITETER OG SHOPPING

Boligen har en svært praktisk beliggenhet med kort vei til et godt utvalg av servicetilbud. Kiwi Vestfossen og Coop Extra Vestfossen ligger begge innen få minutters gange fra boligen. Hos Coop Extra finner du også Post i butikk og PostNord, noe som gjør hverdagslogistikken enkel og effektiv. Vestfossen sentrum tilbyr i tillegg flere servicefunksjoner, butikker, kaféer og lokale virksomheter som dekker de fleste daglige behov. For et større handelsutvalg ligger Eiker Kjøpesenter i Hokksund kun rundt ni minutters kjøretur unna. Her finner du et bredt utvalg butikker, serveringssteder, apotek og øvrige servicetilbud. Apotek 1 Eiker Senter ligger i samme område.

AKTIVITETER OG REKREASJON

For den aktive er dette et område med mange muligheter året rundt. Fra boligen er det kort vei til skog og mark med et omfattende nettverk av stier og turveier. Området innbyr til gåturer, sykelturer, løpeturer og naturopplevelser gjennom alle årstider. Nærheten til naturen gjør det enkelt å komme seg ut på tur rett fra egen dørstokk. For barn og ungdom finnes flere idrettstilbud i nærområdet. Ved Vestfossen skole ligger aktivitetshall, fotballbaner og sandvolleyballbane, omtrent 1,1 km fra boligen. Idrettsanlegget Idretten ligger også i kort avstand og tilbyr gode fasiliteter for fotballaktivitet. For den som ønsker innendørs trening finnes blant annet SALTO treningscenter i Vestfossen samt flere treningscentre i Hokksund.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Vestfossen er kjent langt utover kommunegrensene for sitt aktive kulturliv og sitt særegne lokalmiljø. Tettstedet omtales ofte som en av regionens viktigste kulturarenaer, med Vestfossen Kunstlaboratorium som et naturlig samlingspunkt. Kunstlaboratoriet holder til i de gamle fabrikklokalene ved fossen og tiltrekker seg besøkende fra hele Østlandet gjennom året. Sentrum har et hyggelig preg med lokale kaféer, nisjebutikker og møteplasser som skaper et levende lokalmiljø. Langs Vestfosselvea finner du flotte turstrekninger og rekreasjonsområder som inviterer til både korte hverdagsturer og lengre utflukter. Nærheten til Hokksund, Kongsberg og Drammen gir også enkel tilgang til et bredt utvalg av restauranter, kulturarrangementer, kino og øvrige byfasiliteter. Med togstasjonen innen kort gangavstand er det enkelt å benytte seg av tilbudene både lokalt og regionalt.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 01.06.2026:

Frittliggende enebolig oppført i 2020 i trekonstruksjoner over to etasjer. Boligen er energimerket klasse B. Oppvarming baseres på elektrisitet med gulvvarme og panelovner, supplert av peisovn med glassdør og sideglass tilkoblet gjennomgående stålpipeline. Boligen har et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregatet er plassert i teknisk skap på vaskerommet. Vannrør er skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Lekkasjevakt med stengeventil er installert i teknisk skap. En 194 liters OSO varmtvannsbereder fra 2020 er plassert i teknisk skap på vaskerommet. Avløpsrørene er i plast. Sentralstøvsuger er montert i teknisk skap med uttak i begge etasjer. Elektrisk anlegg fra 2020 med automatsikringer og jordfeilbrytere. Samsvarserklæring foreligger.

Det er stedvis registrert mindre utglidninger mellom lamellene i laminatgulvene. Det er registrert bunnsvill i rundtømmer på levegg mot gårdsplassen ved terrassen, og det er ikke verifisert om denne er av impregneret trevirke.

Overflater:

Gulv: Flisbelagte gulvoverflater i entré/trappegang og våtrom. 1-stavs laminatgulv på kjøkken og samtlige oppholdsrom, garderobe og innvendig bod i 1. og 2. etasje.

Vegger: Pussede og malte gips/platebeslåtte veggoverflater i alle rom.

Himling: Pussede og malte gipshimlinger i alle rom. Innfelte spotter i flere rom. Himlingshøyde i 1. etasjens oppholdsrom er målt til ca. 2,42 meter.

Kjøkken:

L-formet kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med benkestammer, veggstammer og høyskap. Glatte skap- og skuffefronter med fargede stålgrep. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Synlig komfyrvakt. Integrert avtrekksventilator med direkte utsug via boligens ventilasjonssystem. Utekran bak kjøkkenvegg.

Bad 1. etasje:

Flisbelagte vegger og gulv. Våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner på vegger. Støpt betongdekke med åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet. Tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Nedsenket dusjsone. Servantskap med glatte skuffefronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget sistene, antas montert med Safetybag. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånd/regndusj og innfellbare rette dusjvegger i herdet glass. Ventilasjon via tilstrekkelig luftespalte under dørblad og punktavsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

Vaskerom 1. etasje:

Flisbelagte gulvoverflater. Malte veggoverflater med sokkelfiser langs gulv. Våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner på vegger. Støpt betongdekke med åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet. Tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Servantskap med glatte fronter og benkeplate med nedfelt utslagsvask og 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Teknisk skap med fordelingsskap, fordelingsstammer og stoppekran/vannmåler, lekkasjevakt med stengeventil, ventilasjonsaggregat og 194 liters OSO varmtvannsbereder fra 2020. Sentralstøvsuger montert i teknisk skap. Ventilasjon via tilstrekkelig luftespalte under dørblad og punktavsug via boligens balanserte ventilasjonssystem. Dørrammer i tre med 3-lags isolerglass.

Bad 2. etasje:

Flisbelagte vegger og gulv. Våtromsplater med smøremembraner og fliser på vegger. Støpt betongdekke med åpent hjørnesluk med kapslet sluk, klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet. Tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Nedsenket dusjsone. Servantskap med glatte skuffefronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget sistene, antas montert med Safetybag. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånd/regndusj og innfellbare rette dusjvegger i herdet glass. Ventilasjon via tilstrekkelig luftespalte under dørblad og punktavsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.06.2026:

Bygning generelt:

Frittliggende enebolig oppført i 2020 i trekonstruksjoner over to etasjer. Yttervegger er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner i tre, utvendig belagt med beiset trepanel og fasadeplater ved inngangsparti. Fundamenteringen består av en støpt Sundolittbasert isolert såle. Etasjeskillere er i trebjelkelag.

Vinduer:

Vinduer med malte karmen og rammer med 3-lags isolerglass fra byggeår. To vindusglass er skiftet, ett på kjøkken og ett i stue i 2. etasje.

Dører:

Entrédøren er brannklassifisert og lydisolert med malte glatte overflater, vindusfelt og kodelås.

Terrassedør:

Dører fra vaskerom og stue med malte dørkarmen og dørrammer i tre med 3-lags isolerglass.

Balkonger / Terrasser:

Treplattning på ca. 10 m² ved vaskerom og hovedinngang, og en markterasse på ca. 56 m² med adkomst fra stue. Terrassedekket er i kompositt. Det er en levegg mot gårdsplassen hvor det er registrert bunnsvill i rundtømmer lagt i terreng, som er utsatt for ytre påkjenninger og fukt. Det er ikke verifisert om denne er av impregnert trevirke.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.06.2026:

Vannledninger:

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem i plast, med åpne kobberør til bereder. Fordelerskap med stoppekran er plassert i teknisk skap på vaskerom, hvor det også er installert lekkasjevakt. Det er en utekran.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinner. Aggregat er plassert i teknisk skap på vaskerom. Systemet har punktavsug på bad og vaskerom, samt integrert avtrekksventilator på kjøkken.

Varmtvannstank:

194-liters OSO varmtvannsbereder fra 2020, plassert i teknisk skap på vaskerom.

Varme:

Elektrisk oppvarming med gulvvarme og panelovner.

Elektrisk anlegg:

Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Samsvarserklæring for anlegget fra byggeår (2020) er fremvist. Det er ikke utført el-kontroll etter ferdigstillelse.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Enebolig

INNHold

Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:

1. etasje: entré, kjøkken, spisestue, stue, vaskerom og dusj/wc
2. etasje: tre soverom, stue, garderobe, bod og dusjbad/wc

Terrasse på ca. 56 m² og treplatting på ca. 10 m².

Eiendommen har frittstående enkelgarasje med sportsbod og lagringshems, frittstående drivhus og søppelskur.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

PARKERING

Det medfølger parkering for minst 2 biler på eiendommen. Dette inkluderer en frittstående enkelgarasje med elektrisk leddport og gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass. Det er forberedt for installasjon av elbillader.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 (plan-ID 0503-408), vedtatt 11.12.2024. I kommuneplanen er et areal på 1 259 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B).

Eiendommen berøres av hensynssoner for ras- og skredfare:

- Hensynssone H310_4: Kvikkleire – NVEs faresonekart
- Hensynssone H310_5: Kvikkleire – NVEs aktsomhetskart

Ved utbygging uten forutgående regulering i områder som ligger innenfor disse sonene, 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 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.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

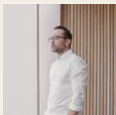
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Bulent Yildirim

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 472 99 794

by@boaeiendom.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng,

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

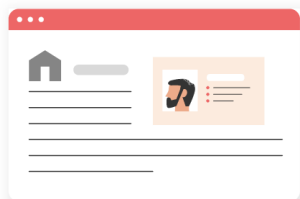
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: CLD4150
Matrikkel: 3314-48/85/0/2
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Alice Elisabeth Reuvekamp-Alkema, David Reuvekamp

Adresse:
Hagaveien 2 B, 3320
VESTFOSSEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 33 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Rapport fra sluttkontroll	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
5S Samsvarserklæring	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
Garantiskjema varmekabel	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
Garantiskjema varmekabel	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
Garantiskjema varmekabel	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
2876619 ONNLINE KOBBERLINE KGF 25MM² (	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1036607 TKXP/2R ELEMENT VARMEKABEL 100	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1036664 TXLP/2R NORDIC 2600/17	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1211424 16-MM KORRUGERTE EL-RØR 50 M	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1036609 TKXP/2R 1250/17	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1221111 TAKBOKS TB 42/246 IMT36339	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
3205589 MULTIBOX TEK	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1241453 PN 3G2,5 POWERLINE 16-100 HVIT	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1223787 VEGGBOKS S57/200.8LØP STENDER	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1241453 POWERLINE 3G2,5 /16 100 M PN	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1211425 20 MM KORRUGERTE EL-RØR 50 M	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
3105862 KUBE 2X3W GRAFITT VEGGARMATUR	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1490116 ONNLINE KOMFYRVAKT MICROSENSE	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
3300323 ENØK HVIT 10W LED E27 230V	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
3201874 JUNISTAR ECO ISOSAFE DOWNLIGHT	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1510531 RS 1014 PT PH ENK.STIKK+J INF.	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1480309 MODULÆR BRYTER 2P 25A 1MOD SBN	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1490106 ONNLINE ASTROUR 1-KANAL 230V 1	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1211429 50 MM KORRUGERTE EL-RØR 25 M	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1510727 RS1091 PT STIKK INNFELT M/JORD	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1411703 L573 RS KOMB.PL.3 HULL PH ELKO	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1410225 RS16/5 I KRONEV. PH ELKO AS	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1530636 AS1090 UPT STIKK SORT DOBBEL M	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1411702 L572 RS KOMB.PL.2 HULL PH ELKO	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1410221 RS16/1 I VIPPEBRYTER PH ELKO A	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1411701 KOMB.PLATE L571 1 HULL PH.ELKO	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1444444 HEATIT Z-DIM 200VA	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



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	656.6
Etablert dato	25.01.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	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	48/85, 48/85/0/1, 48/85/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	02.02.2021	2020/9451		
Oppmålingsforr.	02.02.2021			48/85/0/1, 48/85/0/2
Seksjonering	25.11.2020	2020/9451	Tinglyst	48/85 (-1258,5), 48/85/0/1 (601,9), 48/85/0/2 (656,6)
Seksjonering	15.01.2021	87/2020	27.01.2021	48/82, 48/84, 48/97, 48/141, 48/145, 50/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622519.3	548813.03		Ja	656.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REUVEKAMP-ALKEMA ALICE ELISABETH F200471*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hagaveien 2B 3320 VESTFOSSEN	Bosatt (B)
REUVEKAMP DAVID F311068*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hagaveien 2B 3320 VESTFOSSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagaveien 2B	H0101	48/85/0/2	167,7	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hagaveien 2 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300820828		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	09.12.2020

1: Bygning 300820828: Enebolig (111), Ferdigattest 09.12.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	167,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	167,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	98
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	18.08.2020	24.08.2020	
Ferdigattest	09.12.2020	11.12.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagaveien 2B	H0101	48/85/0/2	167,7	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

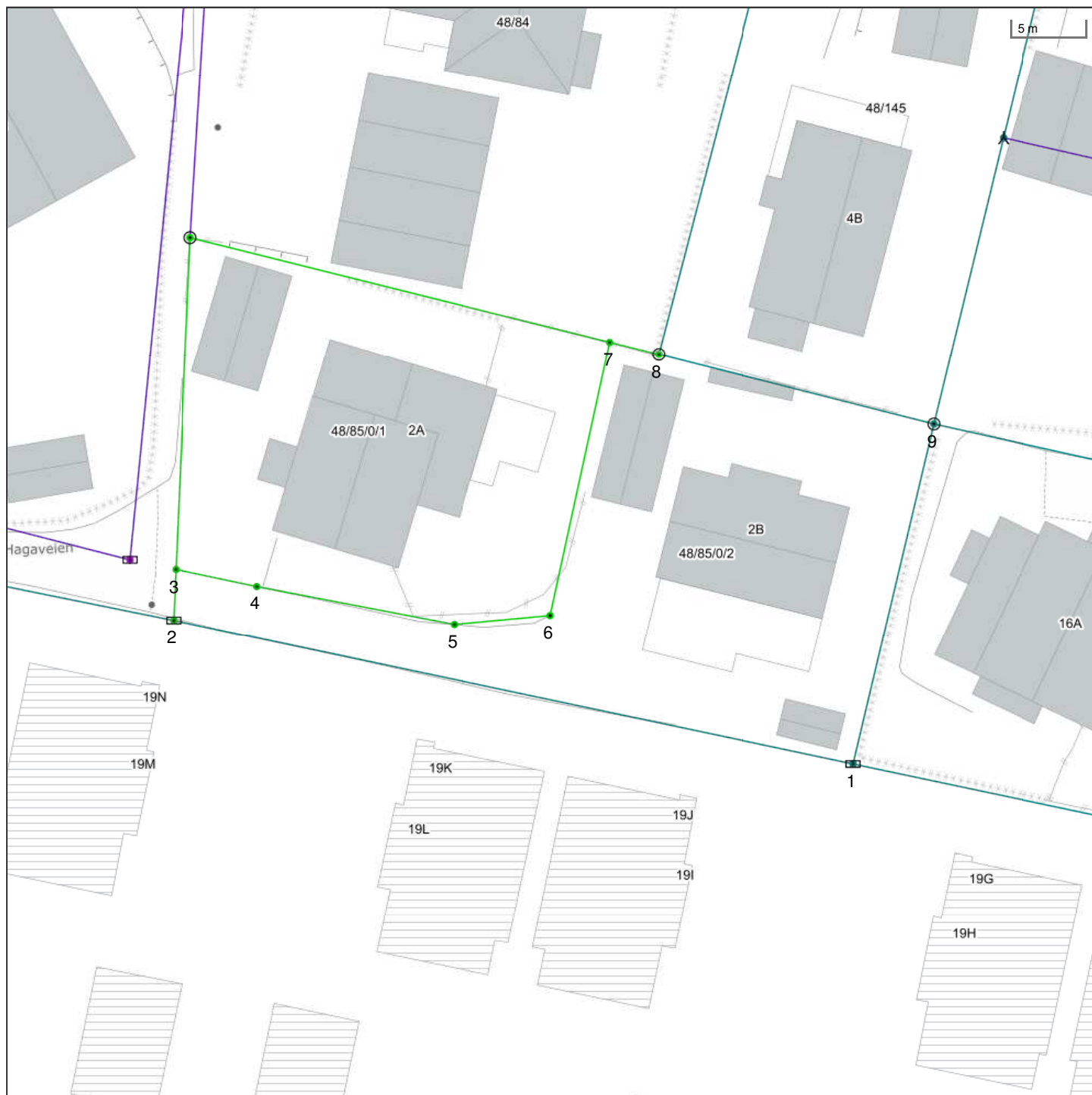
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	83,7	0	83,7	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 48/85

Bruksnavn	SOLVANG II	Beregnet areal	0
Etablert dato	30.09.1944	Historisk oppgitt areal	1249
Oppdatert dato	22.01.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.07	Antall teiger	0
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Eiendomskart for eiendom 3314 - 48/85//2



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 - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	656,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6622519,302073	Øst	548813,028608

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6622512,44	548830,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	24,03	
2	6622521,699	548783,987	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	47,85	
3	6622525,216424	548784,094876	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	3,52	
4	6622524,11	548789,707	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	5,72	
5	6622521,68	548803,345	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	13,85	
6	6622522,38	548809,941	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	6,63	
7	6622541,24307	548813,784224	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	19,25	
8	6622540,446	548817,173	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,48	
9	6622535,89	548836,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,56	



Øvre Eiker kommune

Grunnkart

Eiendom: 48/85/0/2
Adresse: Hagaveien 2B
Dato: 26.05.2026
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. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

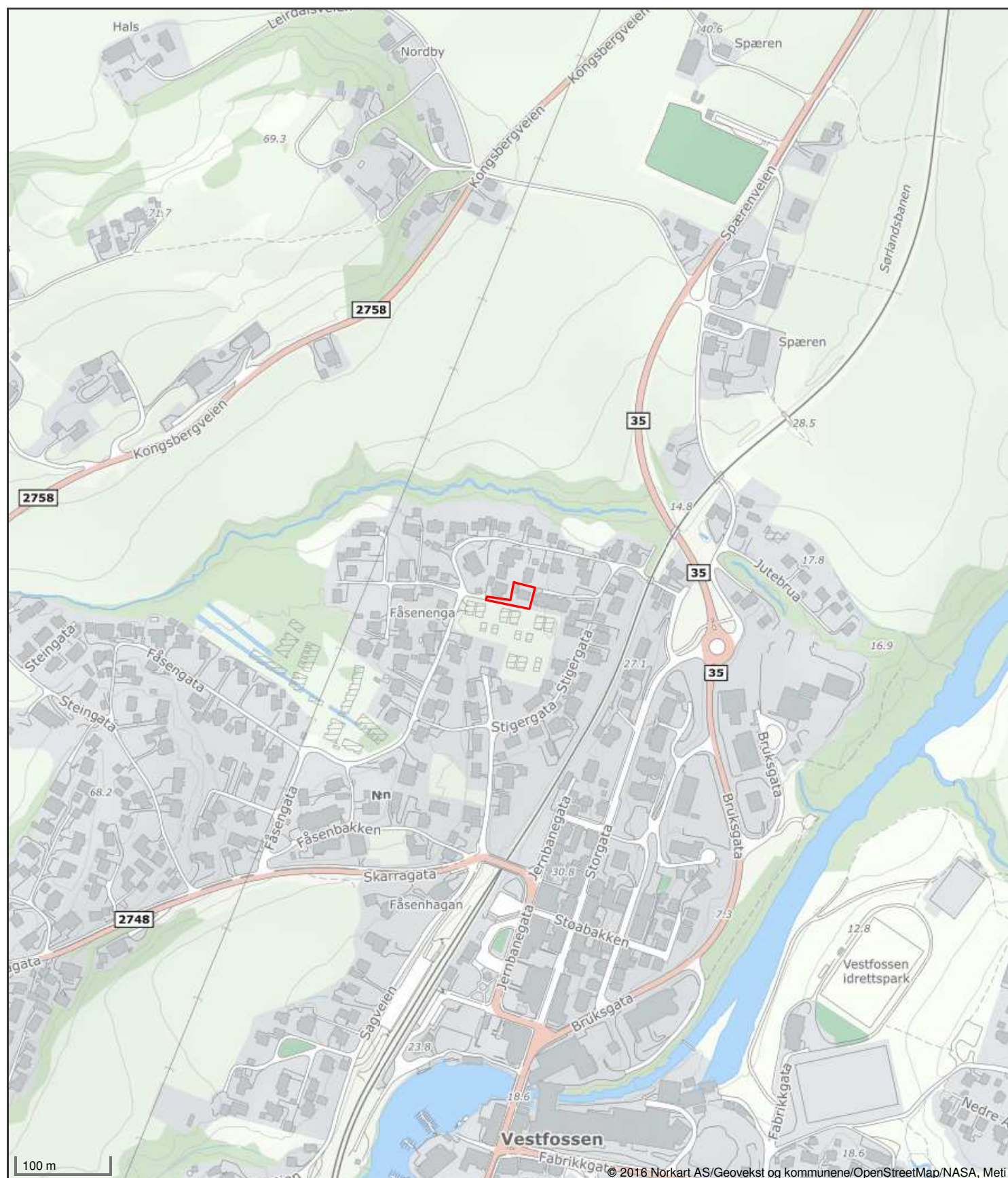


©Norkart 2026

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 - 48/85//2

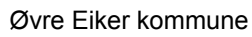


 ØVRE EIKER KOMMUNE	☒ Ferdigattest ☐ Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnr 2020/3832		Løpenr 44887/2020	
	Eiendom/byggested Hagaveien 2, 3320 VESTFOSSEN			
	Gnr 48	Bnr 85	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker: ABCHUS AS Postboks 399 1401 SKI		Tiltakshaver: David Reuvekamp Hagaveien 2 3320 Vestfossen		

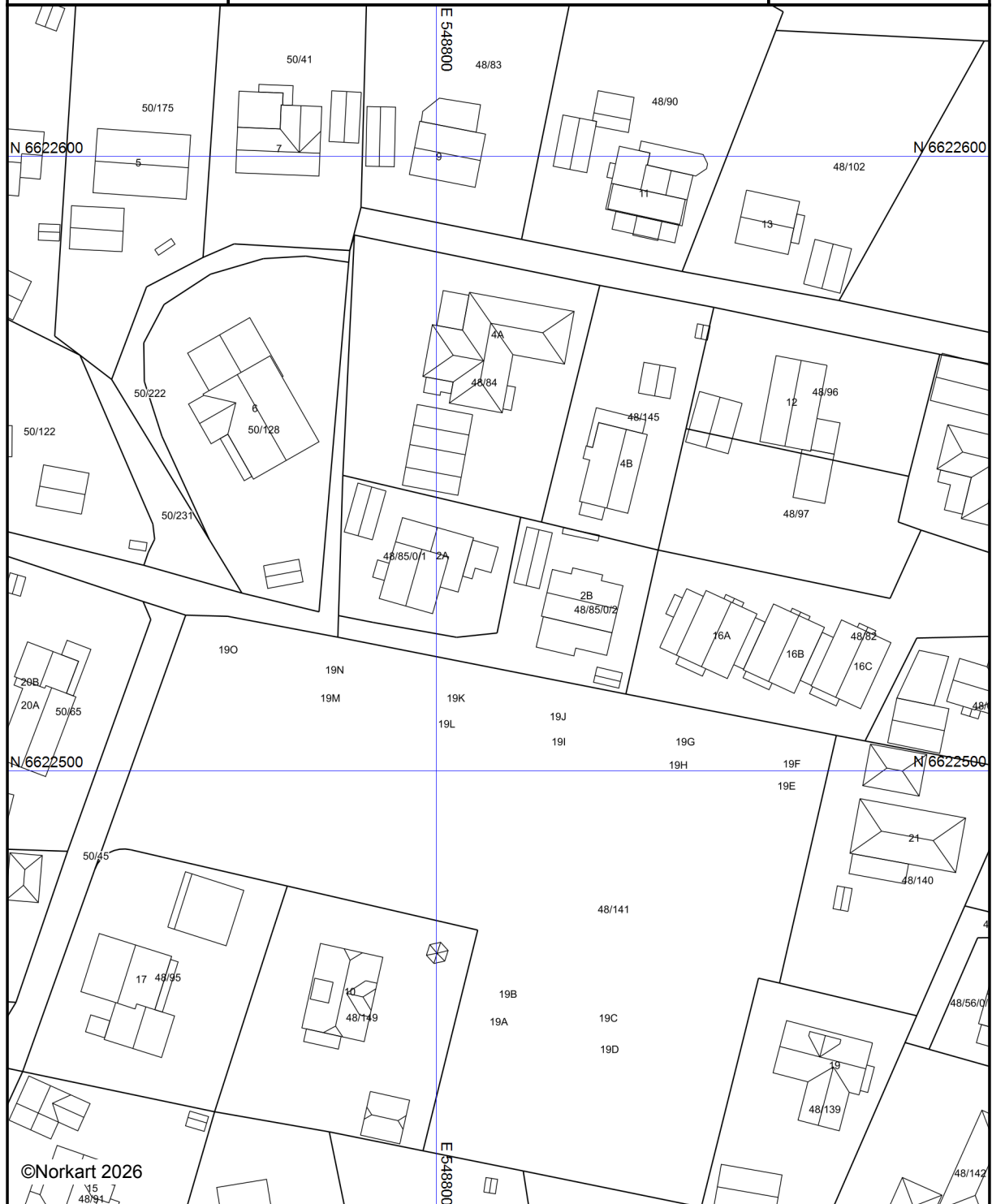
Spesifikasjon			
Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket			
Tiltaket/byggets art: Enebolig			
Vedtak fattet av: Byggesaksavdelingen	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1	Vedtaksdato: 18.08.20	Vedtaksnummer: 344/20
Dato samsvarserklæring:	Samsvarserklæring fra foretak:		
11.11.20	Ole-Mikael Sørtdahl Oppmåling AS		
13.11.20	Viken Montasje AS		
10.11.20	Viken Montasje AS		
10.11.20	Viken Betong AS		
11.11.20	Nordpeis AS		
13.11.20	Holtefjell Maskin AS		
10.11.20	Viken Tekniske AS		
20.11.20	Oasa AS		
Merknader: Ingen.			

Sted Hokksund	Dato 09.12.2020	Saksbehandler Silje Hordnes <i>Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift</i>
------------------	--------------------	--

Kopi til
David Reuvekamp, Hagaveien 2, 3320 Vestfossen



Eiendom: 48/85/0/2
Adresse: Hagaveien 2B
Utskriftsdato: 26.05.2026
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-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hagaveien 2B, 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

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over 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	1 259 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_4	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 259 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_5	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 259 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	



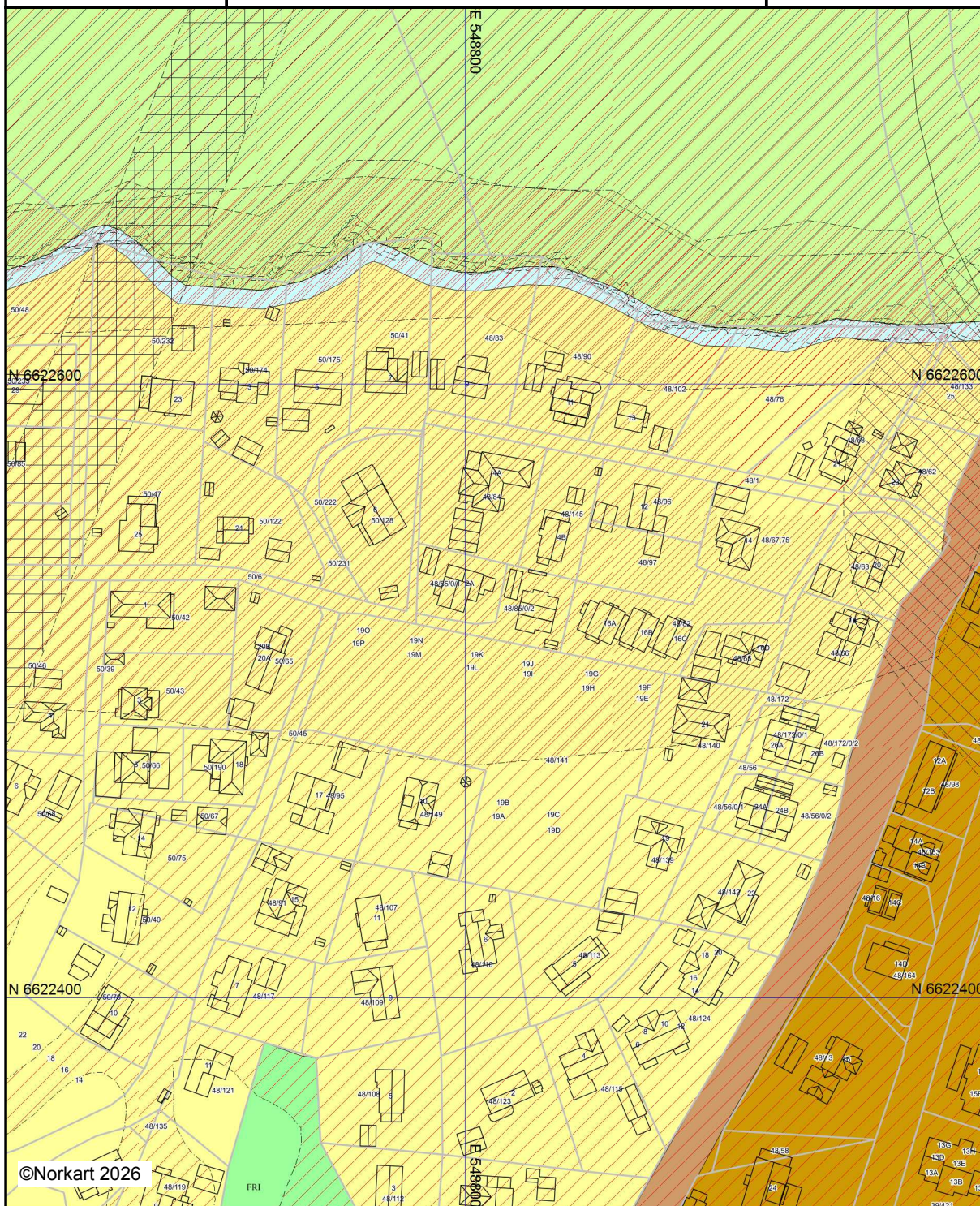
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/85/0/2
Adresse: Hagaveien 2B
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

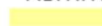


©Norkart 2026

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

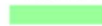
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende

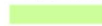
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  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
-  Påskrift områdenavn



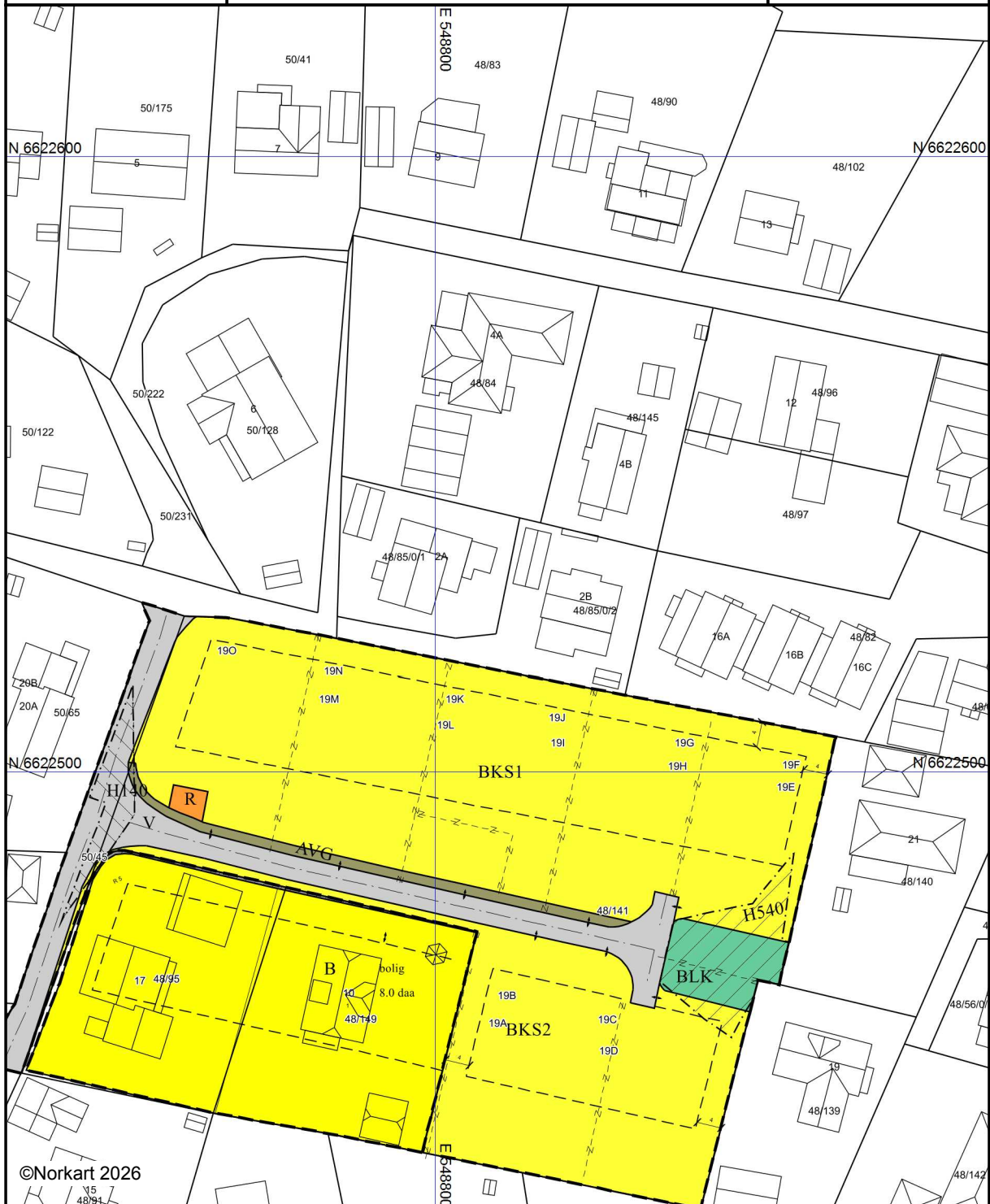
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/85/0/2
Adresse: Hagaveien 2B
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

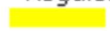


©Norkart 2026

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

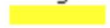
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

 Renovasjonsanlegg

 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

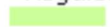
 Veg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Blågrønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

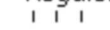
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Ras- og skredfare

 Sikringsone - Frisikt

 Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

 Bestemmelseområde

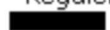
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

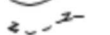
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



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 området 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

Luftstrekke 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 luftstrekke. 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 ivaretatt.

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. Takteking 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 $BYA=70m^2$. 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 $BYA=70m^2$.

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 kart. 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 løypetraseer 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 veiminne langs den gamle Sølvveien til Kongsberg.
10. H730_10 Hakavik kraftverk (ID 241459) Forskriftsfredet, 13 enkeltminne
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 Kolbergtjernmyra 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

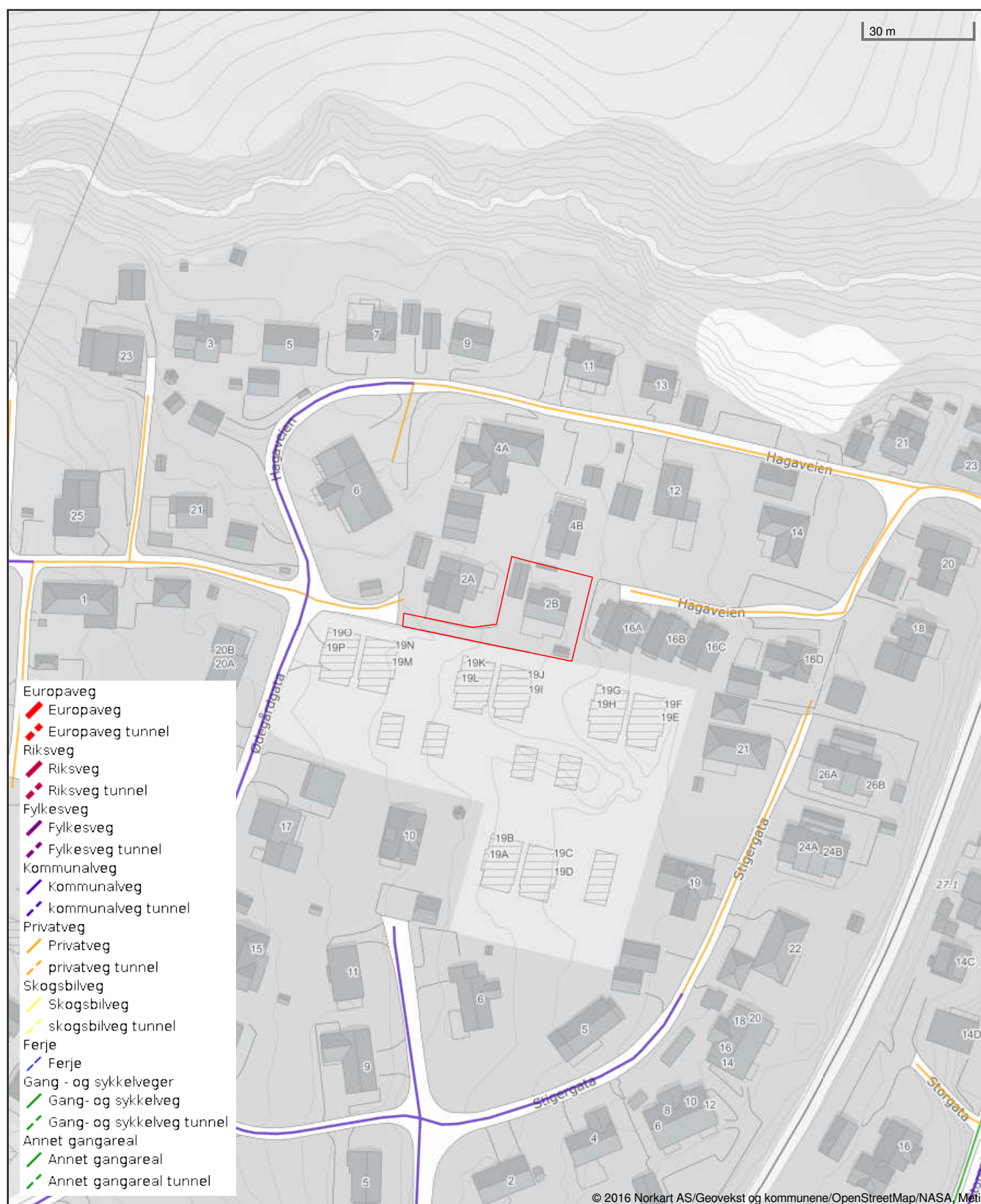
Ikke juridisk bindende temakart

Vedlegg

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



Vegstatuskart for eiendom 3314 - 48/85//2



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.



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

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



Øvre Eiker kommune
SEKSJON SAMFUNNSUTVIKLING
vann og avløp

Gbnr 100/218

Dato: 2026.05.26
Sign: FB

Ledningskart



Målestokk
1:500



Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
05220387	687	12.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	136

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.



Kommunale avgifter - gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Hagaveien 2B, 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	9 806,73 kr.
Vann	6 400,95 kr.
Sum	16 207,68 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.	667,29 kr.
Avløp fastledd	1 stk	Kr. 3 308,55	1/1	0 %	3 308,55 kr.	1 062,68 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		2 003,01 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 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.



Legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSSEN								

Legalpant - kommunale gebyr

Siste faktura 4 . termin 2026, forfallsdato 31.05.2026, inkl. merverdiavgift	kr. 445,24
Kommentarer:	

Restanse

Hovedstol	kr. 445,24
Renter	kr. 0
Salær	kr. 0
Internrente	kr. 0
Totalsum restanser pr. 26.05.2026	kr. 445,24

Andre opplysninger

Utestående beløp gjelder 4. termin 2026.

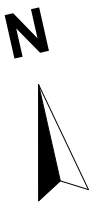
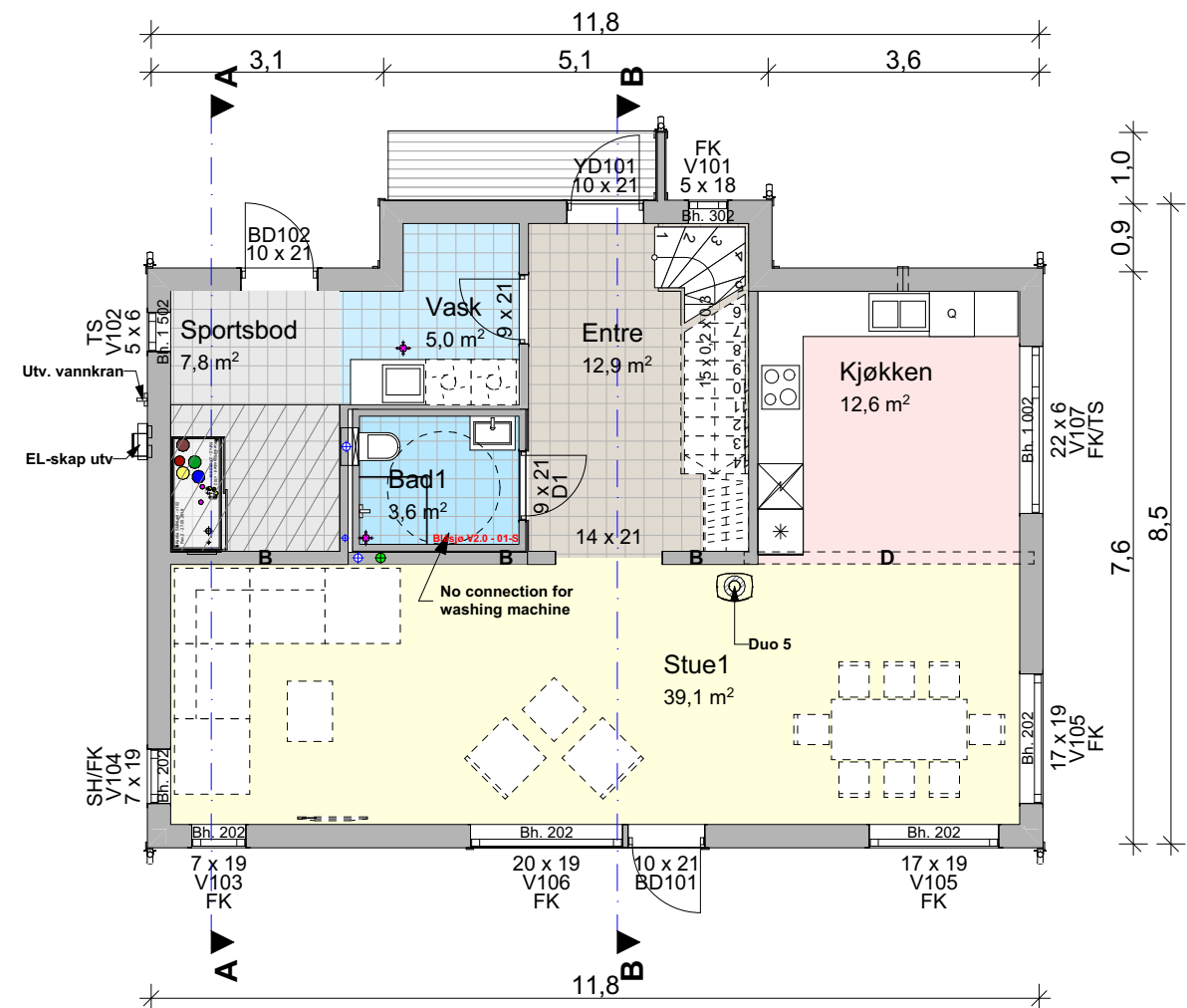
Priser 2026

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.

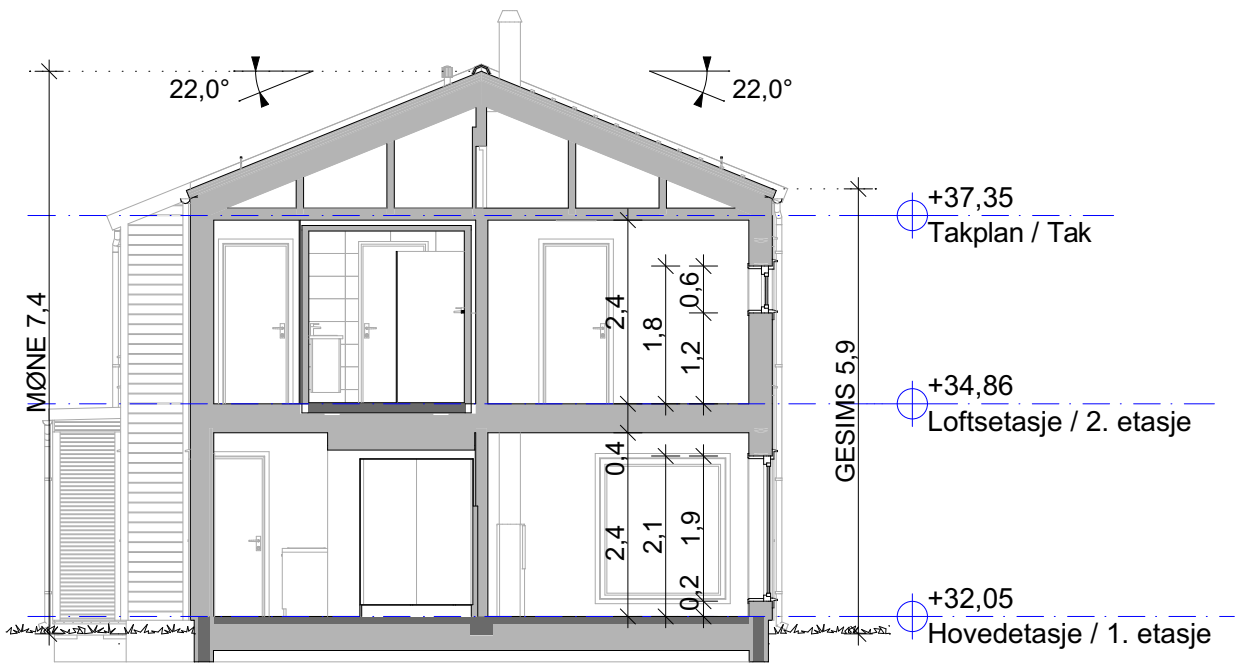
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



- Vegger/dragere:**
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg
- Vinduer:**
TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengslet
- Teknisk:**
EL - Sikringsskap
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling

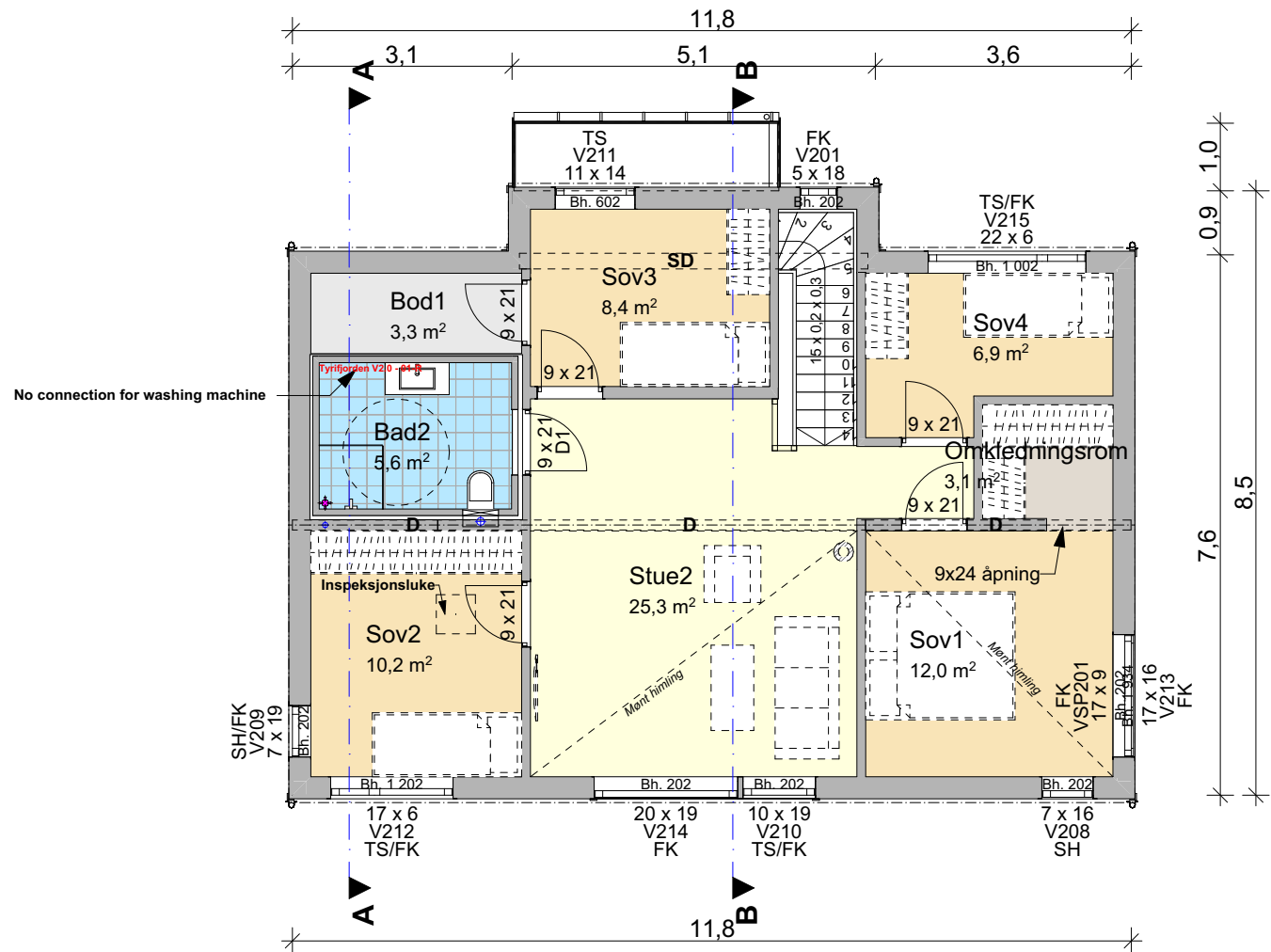
Hovedetasje



A

BRA (Bruksareal), Leil 1		
	Hovedetasje / 1. etasje	84,0
	Loftsetasje / 2. etasje	83,7
		167,7 m²
BRA (Overbygget), Leil 1		
	Hovedetasje / 1. etasje	1,6
		1,6 m²
BYA (Bebygd Areal), Leil 1		
	Hovedetasje / 1. etasje	98,1
		98,1 m²
Grunnflate, Leil 1		
	Hovedetasje / 1. etasje	94,2
		94,2 m²

F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV. BESKRIVELSE		SIGN.	REV. DATO	
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN		 abc hus		
1030375 Hagaveien 2				
BESKRIVELSE				
Nelly (R)				
TILTAKSHAVER				
David Reuvekamp				
BYGGEPLASS				
Hagaveien 2, 3320 Vestfossen				
TEGNINGSNAVN		KOMMUNE		
Hovedetasje, Snitt A		Øvre Eiker		
AR/HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON		Gnr./Bnr.		
2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C		48/85		
PUBLISERING TID		DETAILHÅNDBOK		
27.02.2020 - 15:41		REV 6.1		
- PROSJEKTEL		SKALA		
- ARK		A3		
		FORMAT		
		A3		
		TEGN.-NR.		
		2		

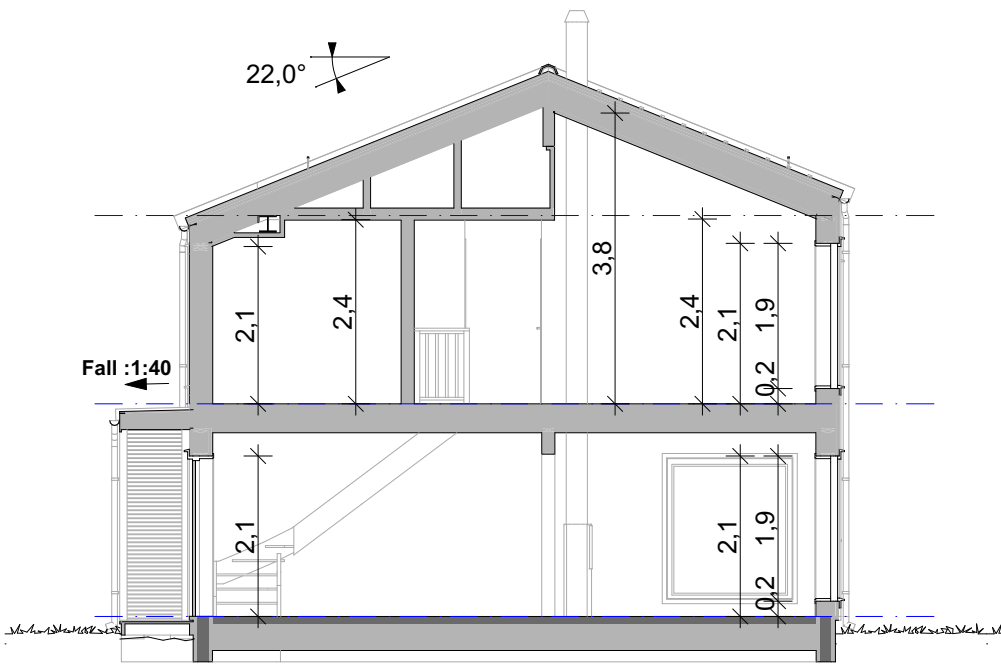


Vegger/dragere:
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:
TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengslet

Teknisk:
EL - Sikringsskap
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling

Loftsetasje



B

BRA (Bruksareal), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	84,0
Loftsetasje / 2. etasje	83,7

167,7 m²

BRA (Overbygget), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	1,6
-------------------------	-----

1,6 m²

BYA (Bebygd Areal), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	98,1
-------------------------	------

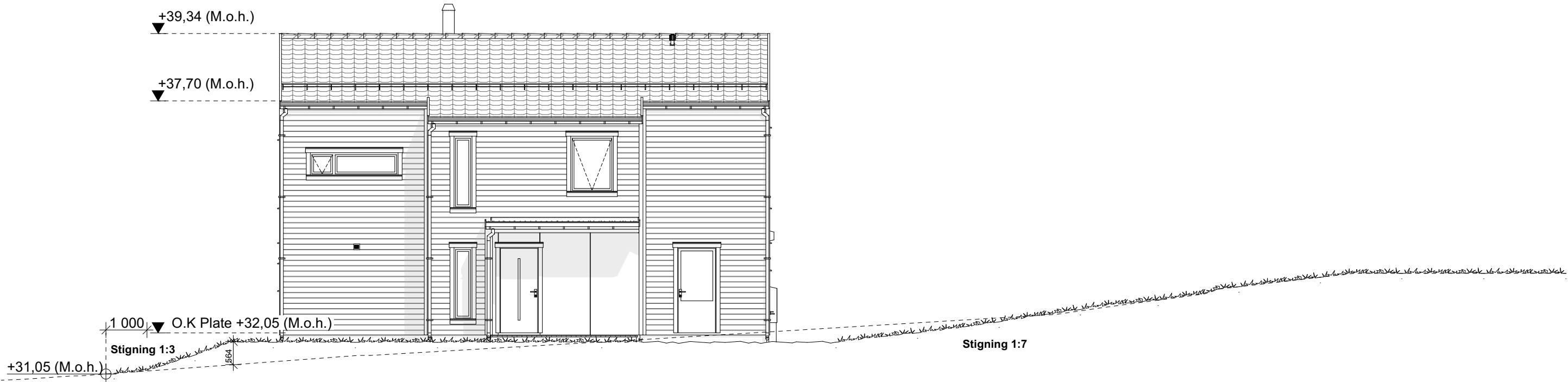
98,1 m²

Grunnflate, Leil 1

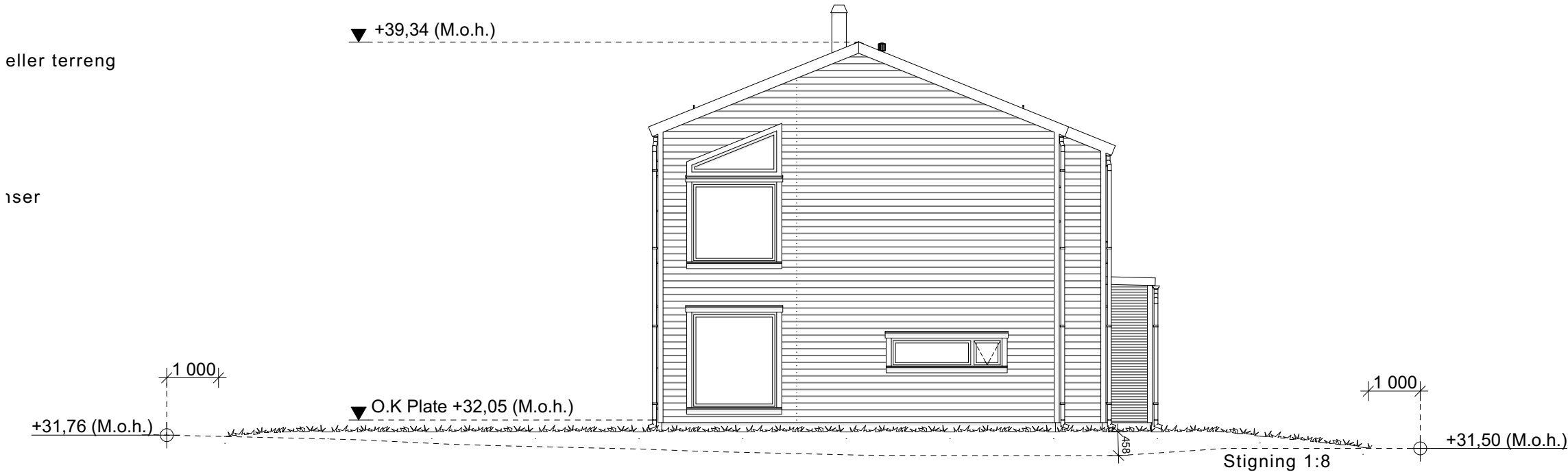
Hovedetasje / 1. etasje	94,2
-------------------------	------

94,2 m²

F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAMN	1030375 Hagaveien 2			
BESKRIVELSE	Nelly (R)			
TILTAKSHAVER	David Reuvekamp			
BYGGEPLASS	Hagaveien 2, 3320 Vestfossen			
TEGNINGSNAVN	Loftsetasje, Snitt B			
AR/HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON	2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C			
PUBLISERING TID	27.02.2020 - 15:41			
DETAILHÅNDBOK	REV 6.1			
SKALA	1:100	FORMAT	A3	TEGN.-NR.
- ARK				3



Fasade NordØst



Fasade SørØst

F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV: BESKRIVELSE		SIGN.		REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN 1030375 Hagaveien 2 BESKRIVELSE Nelly (R)		 abc hus		
TILTAKSHAVER David Reuvekamp BYGGEPLASS Hagaveien 2, 3320 Vestfossen		KOMMUNE Øvre Eiker Gnr./Bnr. 48/85		
TEGNINGSNAVN Fasade 1 og 2 AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSION - REVISJON 2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C		PUBLISERING TID 27.02.2020 - 15:41 DETAILHÅNBOK REV 6.1		
		- PROSJEKTOEL - ARK	SKALA 1:100	FORMAT A3
			TEGN.-NR. 4	

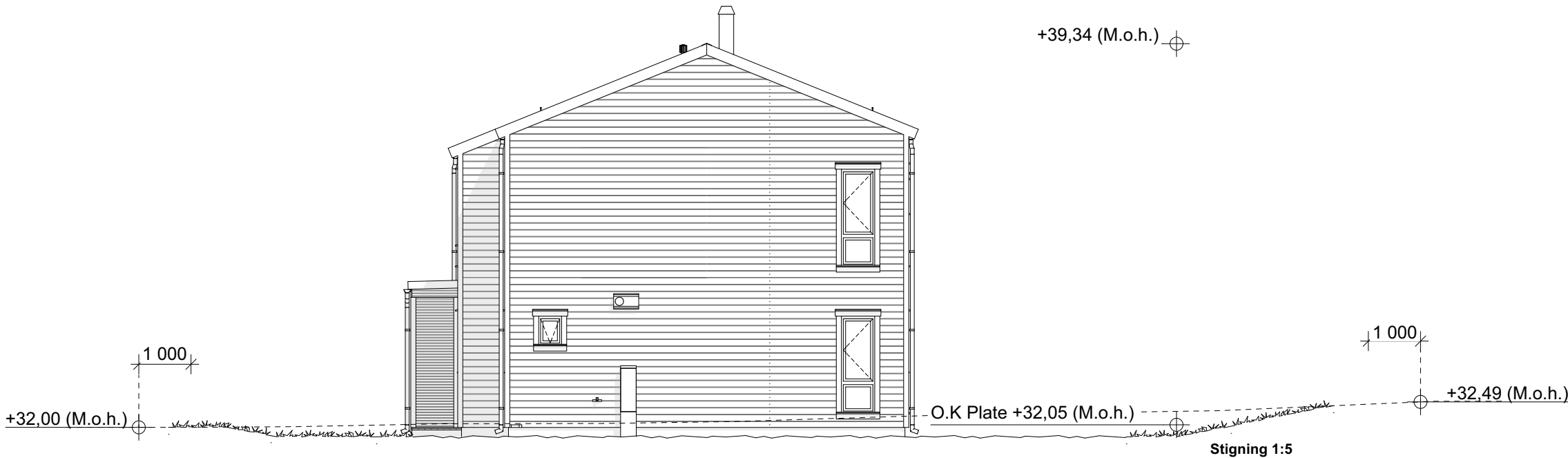
Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse



Fasade SørVest



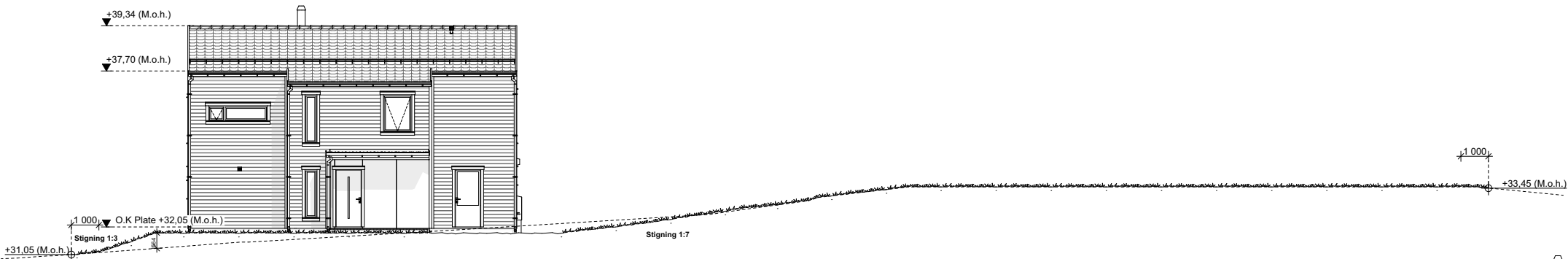
Fasade NordVest

----- Eksisterende terreng

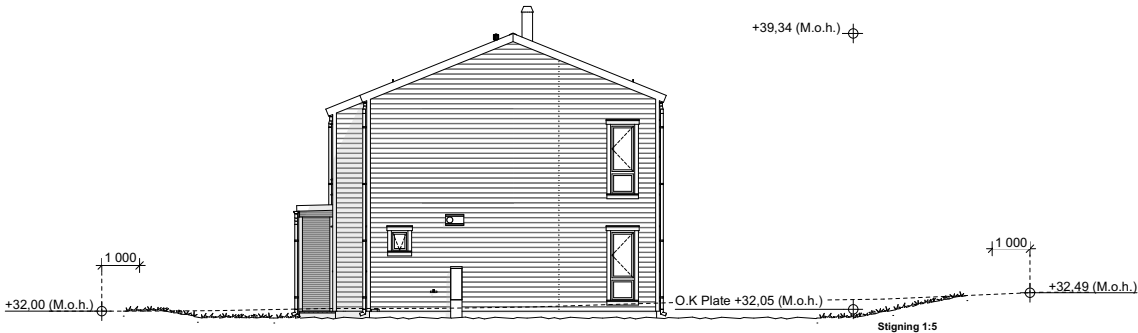
----- Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

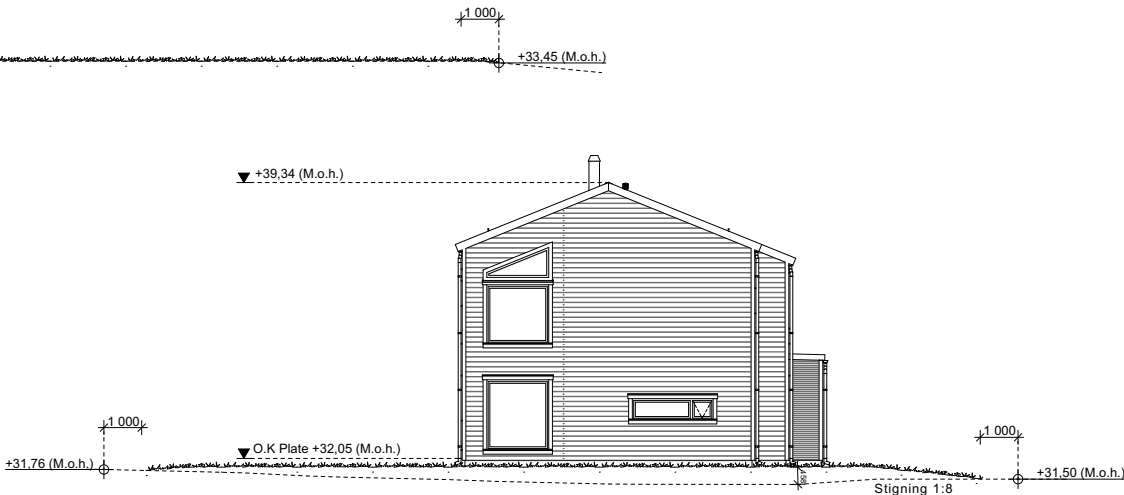
F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV: BESKRIVELSE		SIGN.		REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN 1030375 Hagaveien 2 BESKRIVELSE Nelly (R)		 abc hus		
TILTAKSHAVER David Reuvekamp BYGGEPLASS Hagaveien 2, 3320 Vestfossen		KOMMUNE Øvre Eiker Gnr./Bnr. 48/85		
TEGNINGSNAVN Fasade 3 og 4 AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSION - REVISJON 2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C		PUBLISERING TID 27.02.2020 - 15:41 DETAIL/HÅNDBOK REV 6.1		
		SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR. 5
		- PROSJEKTERED - ARK		



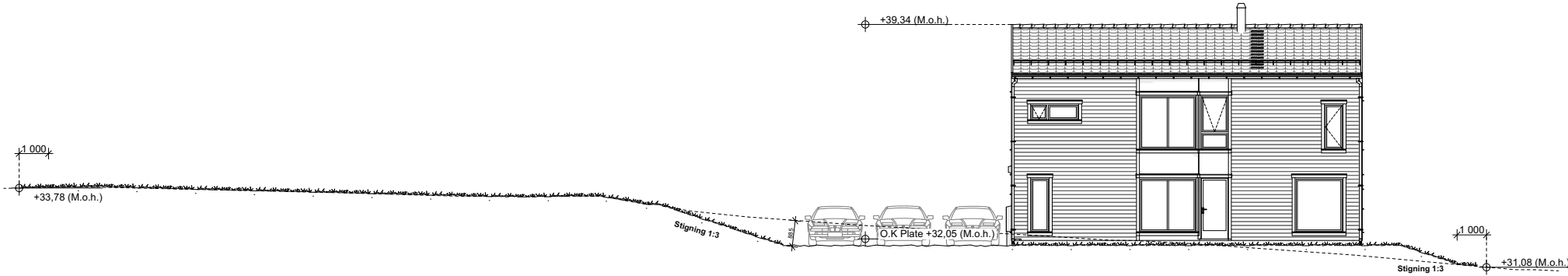
Fasade NordØst



Fasade NordVest



Fasade SørØst



Fasade SørVest

BRA (Bruksareal), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	84,0
Loftsetasje / 2. etasje	83,7

167,7 m²

BRA (Overbygget), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	1,6
-------------------------	-----

1,6 m²

BYA (Bebygd Areal), Leil 1

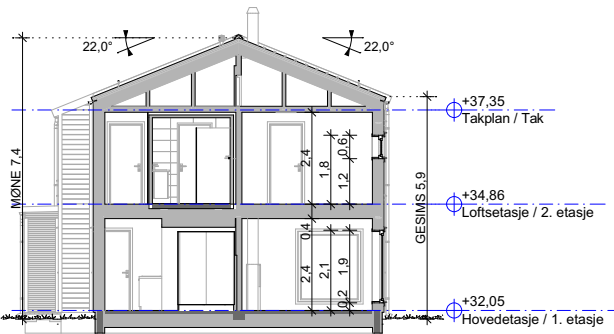
Hovedetasje / 1. etasje	98,1
-------------------------	------

98,1 m²

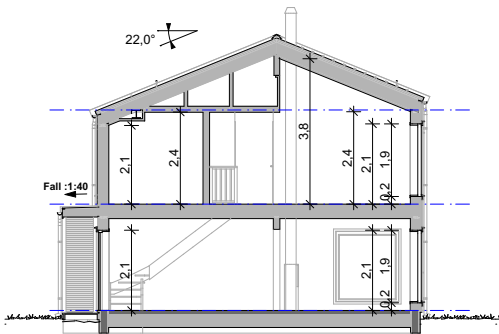
Grunnflate, Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	94,2
-------------------------	------

94,2 m²



A



B

----- Eksisterende terreng

----- Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAMN 1030375 Hagaveien 2		DETAILHÅNDBOK REV 6.1		
BESKRIVELSE Nelly (R)		KOMMUNE Øvre Eiker		
TILTAKSHAVER David Reuvekamp		Gnr./Bnr. 48/85		
BYGGEPLASS Hagaveien 2, 3320 Vestfossen		TEGNINGSNAVN Alle Fasader og Snitt		
AR: HUS MODEL NAVN (Type) - VERSION - REVISJON 2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C		PUBLISERING TID 27.02.2020 - 15:41		
- PROSJEKTDEL - ARK		SKALA 1:200		
		FORMAT A3		
		TEGN.-NR. 6		

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-48/85/0/2, Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	18.05.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

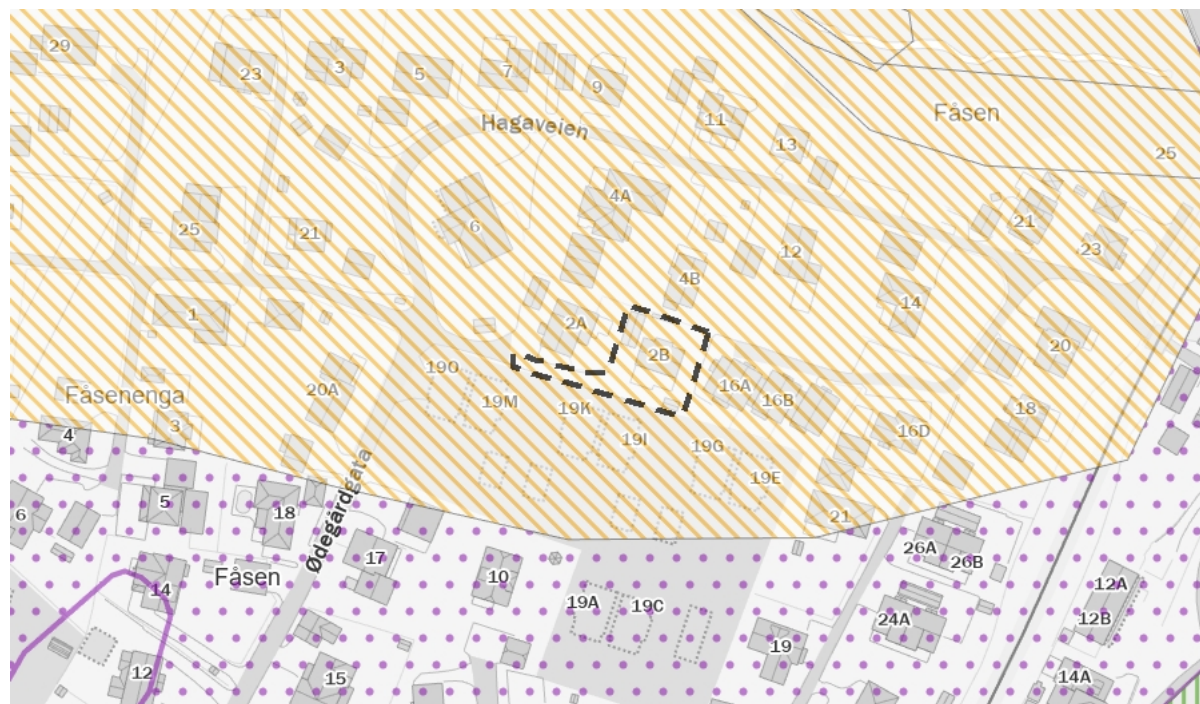
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.51 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.5 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurensset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	20.6 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0.38 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.05 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.

Kvikkleire

Sist sjekket:	18.05.2026			
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 løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, 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: 18.05.2026

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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger 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 inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Hagaveien 2B - Nabolaget Vestfossen/Smellhaugen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vestfossen stasjon	7 min
Linje R12, R13	0.6 km
Vestfossen stasjon	7 min
Linje 115, 118, 119, 132	0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

Skoler

Vestfossen barneskole (1-7 kl.)	14 min
321 elever, 14 klasser	1.2 km
Vestfossen ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
297 elever, 19 klasser	1.1 km
Eiker videregående skole	11 min
400 elever, 15 klasser	6.5 km
Kongsberg vgs - Maren Handler	22 min
180 elever, 10 klasser	17.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vestfossen Park - Øvre Eiker Kom...	6 min
-------------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

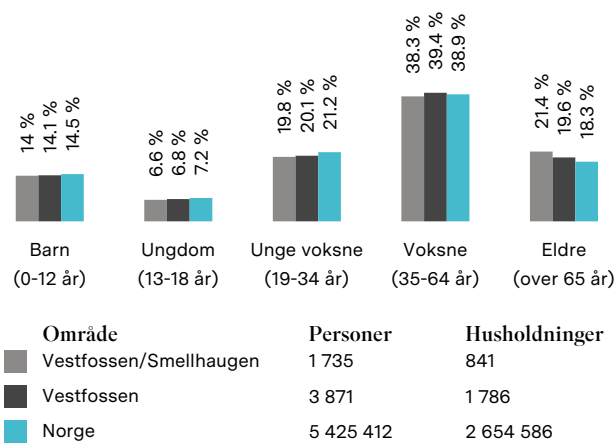
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Smellhaugen barnehage (1-5 år)	16 min
64 barn	1.4 km
Møllefossen barnehage (1-5 år)	23 min
60 barn	2 km
Røkeberg Kultur- og naturbarnehage (...)	5 min
60 barn	2.5 km

Dagligvare

Kiwi Vestfossen	7 min
Coop Extra Vestfossen	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 88/100



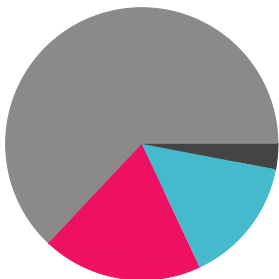
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Vestfossen skole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.1 km	
⚽ Idretten, fotball gressbane	13 min	🚶
Fotball	1.1 km	
🚴 SALTO treningssenter	14 min	🚗
🚴 Pro Gym Hokksund	13 min	🚗

Boligmasse

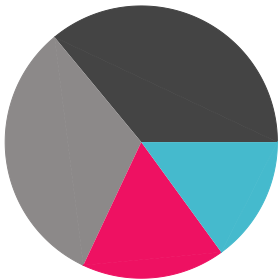


63% enebolig
3% rekkehus
15% blokk
19% annet

Varer/Tjenester

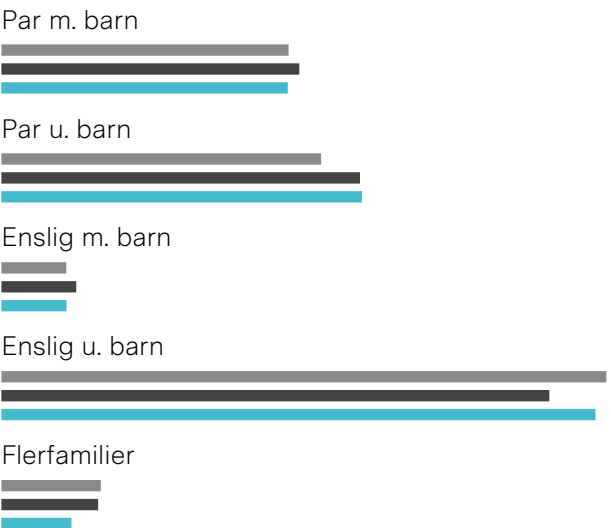
🛒 Eiker Kjøpesenter	9 min	🚗
🏪 Apotek 1 Eiker Senter	9 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

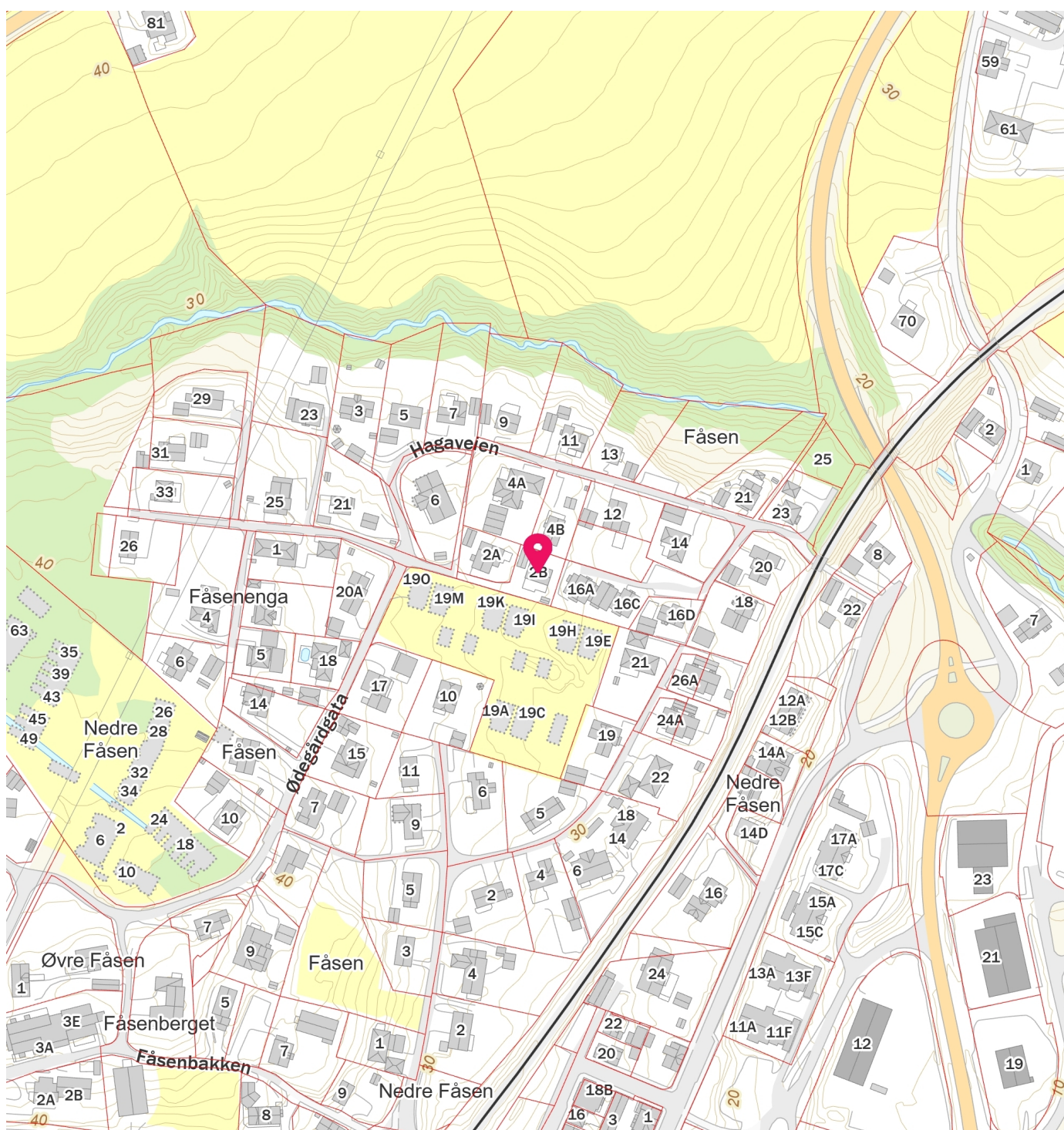
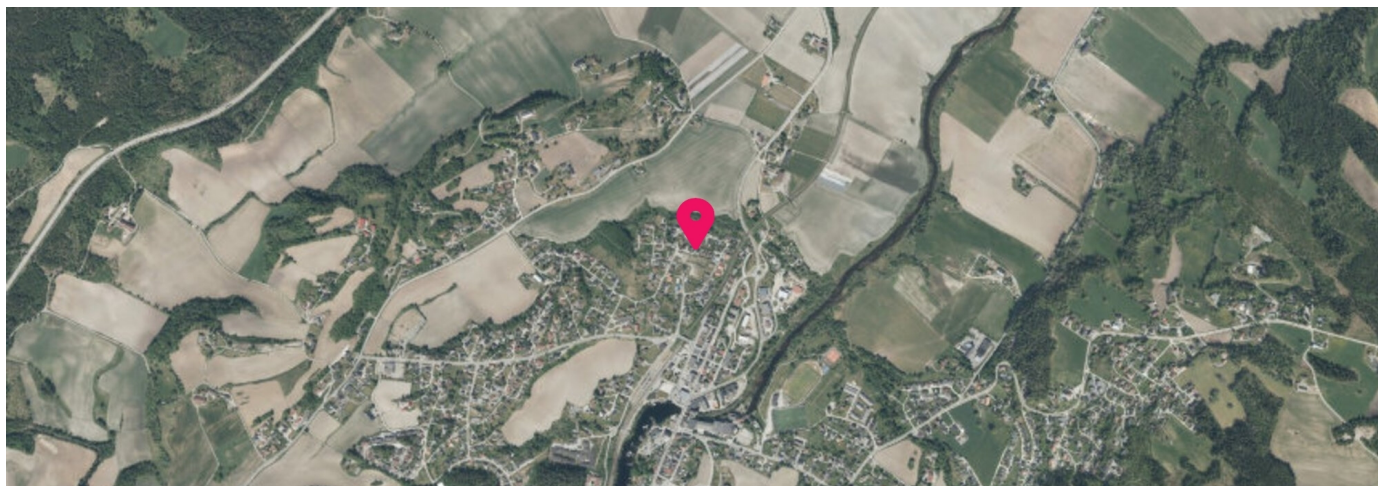
Familiesammensetning



0%	44%
■ Vestfossen/Smellhaugen	
■ Vestfossen	
■ Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Tilstandsrapport

📍 Hagaveien 2 B, 3320 VESTFOSSEN

📖 ØVRE EIKER kommune

gnr. 48, bnr. 85, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 12018-26078

Eiendomsverdi ref nr: IW1139

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



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 straffansvar.

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

Nyere oppført frittliggende enebolig med enkel garasje med portsbod.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med eiers egenerklæring.

Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Det vises til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

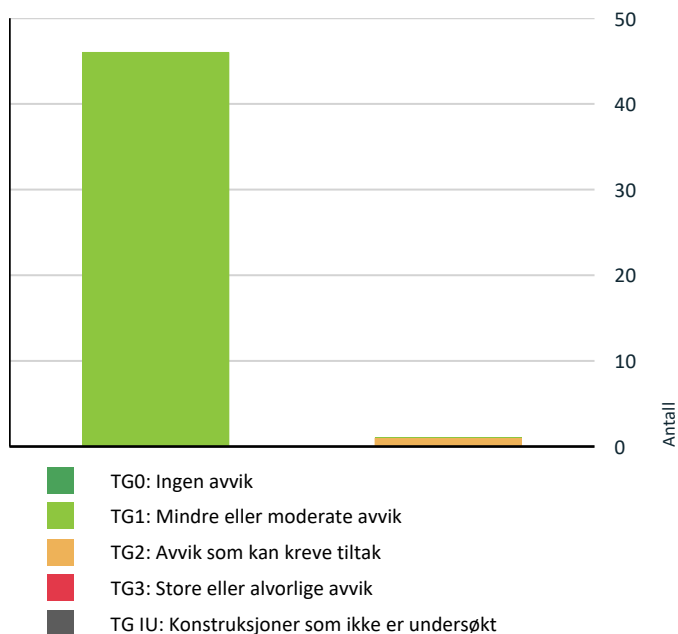
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

* Boligen er av nyere oppføringsdato og det er ikke avdekket eller observert negative avvik av betydning på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongtaksten.
Yttertaket er besiktiget fra hage.

Snefangere er montert.

Yttertaket er vurdert og ingen avvik er registrert.

Merknad:

Besiktigelse og vurdering av yttertaket er foretatt på bakgrunn av besiktigelse fra bakken.

Kaldtloft er besiktiget via luke i himling. Ingen tegn til pågående lekkasjer ble registrert, og taktekking virker å være tett.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Takrenner og nedløpsrør er vurdert og ingen avvik er registrert.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonene er oppført i trekonstruksjoner. Forventet oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Det er foretatt kontroll av synlige konstruksjoner via himlingsluke på et soverom i 2. etasje.

Takkonstruksjonene er ikke besiktiget nærmere da gipsplater er montert til etasjeskillere/bjelkelag, og er ikke mulig å gå på.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner i tre, utvendig belagt med beiset trepanel og fasadeplater ved inngangsparti. Forventet oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

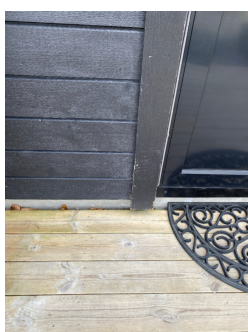
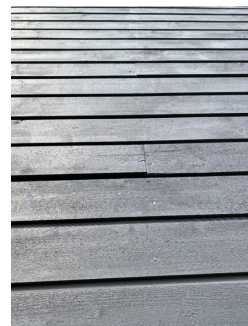
Veggkonstruksjoner er ikke videre vurdert da disse er skjulte.

Merknad:

Stedvis er det registrert enkelte sol-/tørresprekker i utvendig fasadekledning.

Noe solbleking på hovedvegg mot terrassen. Overflater bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduskarmer og vindusrammer med 3-lags isolerglass fra byggeår. To vindusglass er skiftet, et på kjøkken og et i stue i 2. etasje.

Vinduer er vurdert.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.



Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert/lydisolert entrédør med malte glatte overflater, vindusfelt og kodelås.

Malte dørkarmer og dørrammer i tre med 3-lags isolerglass fra vaskerom og stue.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmen er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.



TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Treplattung ca. 10m². ved vaskerom og hovedinngang. Stensatt gangareal fra gårdsplass til bakhage.

Solrik marktertrasse på ca. 56m². med adkomst fra stue og direkte adkomst til/fra hage og gårdsplass.
Terrassedekket i kompositt. Levegg mot gårdsplass/biloppstillingsplass.

Merknad:

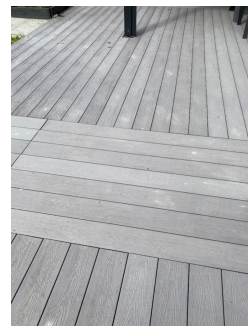
TG2:

Det er registret bunnsvill i rundtømmer på levegg mot gårdsplassen.

Det er ikke verifisert om denne er av impregnert trevirke.

Bunnsvill er lagt i terreng og er utsatt for ytre påkjenninger og fukt.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert med Glava/mineralull, belagt med sponplater som undergulv. Forventes oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Det er ikke registrert høydeforskjeller i etasjeskillerne. Kontrollen er utført med krysslaser.

Etasjeskillere er ikke videre kontrollert da disse er skjulte.

-
Gulv mot grunn er ikke videre kontrollert da disse er skjulte.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert gjennomgående stålpipes.

Peisovn med glassdør og sideglass samt gnistfanger på gulv er montert i stue.

Tilstandsvurderinger av ildsteder og pipestokker/pipeløp er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkynndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Installasjon forutsettes tilfredsstillende utført iht. boligens ferdigattest.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte gips/platebeslåtte veggoverflater i alle rom.

Det er ikke funnet avvik. Veggene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte himlingsoverflater av gips i alle rom.

Innfelte spotter i flere rom. Spotter er ikke videre kontrollert, se pkt. 'elektrisk anlegg'.

Det er ikke funnet avvik. Overflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i 1. etasjens oppholdsrom er målt til ca. 2,42 meter.



TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulvoverflater i entré/trappegang.

1-stavs laminatgulv på kjøkken og samtlige oppholdsrom, garderobe og innvendig bod i 1. og 2. etasje.

Gulvene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan

Tilstandsrapport

være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Svikt og knirk i gulv:

Tregulv, parkettgulv og laminatgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes.

Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i gulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da laminatgulvene er lagt flytende og underlag over tid vil bli nedtråkket.

Vurdering av avvik:

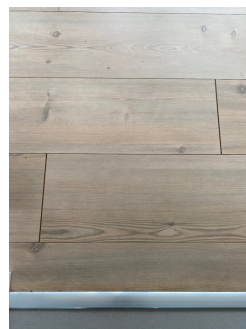
- Det er avvik:

Det er stedvis registrert mindre utglidninger mellom lamellene i laminatgulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å justere laminatgulvene der det er registrert utglidninger mellom lamellene, for å hindre ytterligere bevegelse og redusere risiko for økt slitasje eller skade på gulvet over tid.



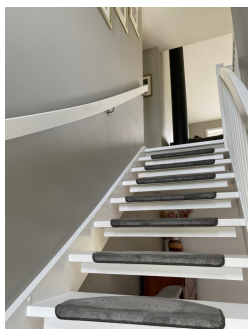
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i tre med malte trappevanger, rekkverk med håndløper og veggmontert håndløper. Teppebelagte trinn.

Innvendig trapp er vurdert og ingen avvik er registrert.

Det er normalt at trappevanger, trinn og rekkverk kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i trerammer med glatte malte overflater. Tetningslister i dørrammer.

Dører vurderes å være i funksjonell stand. Alle dører er ikke testet ved åpning. De tilfeldig valgte dører som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på dører som ikke er funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utforinger ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.



VÅTROM

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Dusjsonen er etablert med nedsenket gulv. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger.
Innfelte LED-spotter. Spotter er ikke videre kontrollert, se pkt. 'elektrisk anlegg'.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt betongdekke med åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet.

Dokumentasjon på utført arbeide vil foreligge i www.boligmappa.no
Gulvkonstruksjoner er vurdert og ingen avvik er registrert.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte overflater.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte skuffefronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånd/regndusj og innfellbare rette dusjvegger i herdet glass.

Innebygget sisterne antas å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra sisterne ledes direkte til toalettskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør.

Utstyr og innredninger er vurdert og ingen avvik er registrert.



1. ETASJE > DUSJ/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstrekkelig luftespalte under dørblad og punktavsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

Avtrekksviften er funksjonstestet med papir og fungerte tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking

Beskrivelse

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er å betrakte som nytt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Malte veggoverflater. Sökkelfliser langs gulv.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Dusjonen er etablert med nedsenket gulv. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte overflater.

Overflater er vurdert og ingen avvik er registrert.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpt betongdekke med åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet.

Dokumentasjon på utført arbeide vil foreligge i www.boligmappa.no
Gulvkonstruksjoner er vurdert og ingen avvik er registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Innredninger er vurdert og ingen avvik er registrert.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstrekkelig luftespalte under dørblad og punktavsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

Avtrekksviften er funksjonstestet med papir og fungerte tilfredsstillende.

1. ETASJE > VASKEROM

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En

Tilstandsrapport

slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er å betrakte som nytt.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater med smøremembraner og fliser.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte gipshimlinger.

Innfelte LED-spotter. Spotter er ikke videre kontrollert, se pkt. 'elektrisk anlegg'.

Himlinger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flisbelagte overflater.

Overflater er vurdert og ingen avvik er registrert.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra terskel til sluk. Dusjsonen er etablert med nedsenket gulv. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

① TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

① TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpt betongdekke med åpent hjørnesluk med kapslet sluk. Klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet.

Dokumentasjon på utført arbeide vil foreligge i www.boligmappa.no
Gulvkonstruksjoner er vurdert og ingen avvik er registrert.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

① TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte overflater.

Overflater er vurdert og ingen avvik er registrert.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

① TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte skuffefronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånd/regndusj og innfellbare rette dusjvegger i herdet glass.

Innebygget sistene antas å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra sistene ledes direkte til toalettskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør.

Utstyr og innredninger er vurdert og ingen avvik er registrert.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

① TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstrekkelig luftespalte under dørblad og punktavsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

Avtrekksviften er funksjonstestet med papir og fungerte tilfredsstillende.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Hulltaking i tilligende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er å betrakte som nytt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte skap- og skuffefronter med fargede stålgrep. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Integrert avtrekksventilator med direkte utsug. Synlig komfyrvakt. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator med direkte utsug via boligens ventilasjonssystem.

Tilstandsrapport

Avtrekksviften er funksjonstestet med papir og fungerte tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger i plast er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken og samtlige våtrom. Åpne kobberør til bereder.

Fordelingsskap med fordelingsstammer og stoppekran/vannmåler er plassert i teknisk skap på vaskerom. Stengeventiler er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Lekkasjevakt med stengeventil i teknisk skap på vaskerommet.

Utekran bak kjøkkenvegg.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vannrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en

Tilstandsrapport

stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonssystem i bygget. Dette er et viftesystem som leverer frisk rensert luft og trekker ut brukt luft. Varmer blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende.

Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk skap på vaskerommet.



TG 1 Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisitet. Gulvvarme og panelovner.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

194 liters OSO varmtvannsbereder fra 2020 er plassert i teknisk skap på vaskerom.

Varmtvannsberederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Varmtvannsberederen er vurdert ut i fra alder.

Bereder er montert med fast kontaktpunkt.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger med uttak i hver etasje.

Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet, men synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Sentralstøvsugeren er montert i teknisk skap.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer med jordfeilbrytere.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Samsvarserklæring fra nymontering av el-anlegget er fremvist.

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.

2021

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ja

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 anbefales å få utført eltilsyn/elkontroll da dette ikke er utført etter ferdigstillelse.

Generell kommentar

TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling, belagt med jordmasser.

Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå.

Det anbefales fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt Sundolittbasert isolert såle. Grunnmursplater.

Grunnmur og fundamenter er ikke videre undersøkt da disse er skjulte.

Terrengforhold

Beskrivelse

Dels flatt og svakt skrånende terreng.

Ingen antydninger til utglidninger eller forskyvelser.

Ved befaring var det oppholdsvær, skyfritt og ca. 18C. Ingen antydninger til ansamling av vann ved nedløpsrør eller på gårdsplass/hage. Dreneringen fungerer sannsynligvis godt.

Det er av naturlige årsaker ikke mulig å sjekke videre fallforhold på underliggende dreneringsforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

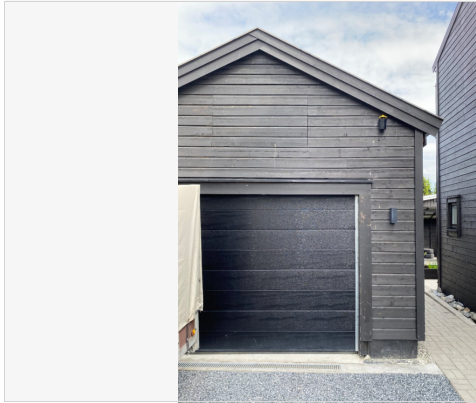
Beskrivelse

Private stikkledninger til offentlig vann og avløpsledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger lot seg ikke kontrollere da disse er nedgravd.

Bygninger på eiendommen

Garasje med sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående enkelgarasje med sportsbod og lagringshems. Garasjen er oppført med støpt betongsåle. Ringmur av Lecasten. Yttervegger og takkonstruksjoner oppført i trekonstruksjoner. Vegger isolert med 10 cm isolasjon, og hemsens isolert med 20 cm, både mellom hemsens og garasjedelen og mellom hemsens og taket. Undertak av gips, utvendig belagt med stålplater. Elektrisk leddport i aluminium. Innlagt strøm. Praktisk lagringsplass på lagringshems med adkomst fra sportsbod eller luke i gavelvegg. Sideinngangsdør med glatte overflater.

Opplysninger gitt av eier på befaring.

Lagringshems på ca. 18m². med takhøyde på ca. 1,20 meter. Lagringshemsens er ikke målbar grunnet lav takhøyde. Sportsbod er ved befaringstidspunktet innredet som hjemmekontor. Varmekabler i gulv.

Merknad:

Isolasjonsplate på baksiden av garasjen bør festes bedre mot grunnmur.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

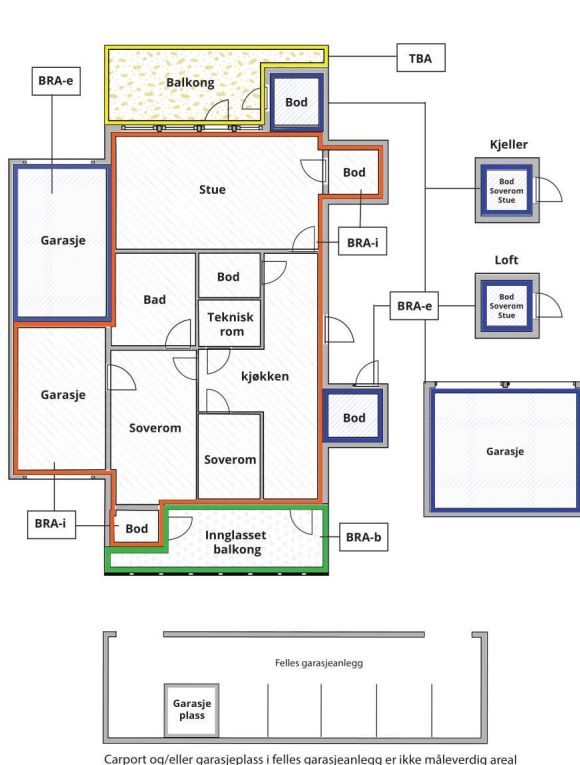
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	84			84	56
2. etasje	84			84	
SUM	168				56
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trappehall, dusj/wc, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trappegang, dusjbad/wc, stue, 3 soverom, garderobe, bod		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Stor solrik uteplass på ca. 56m². med levegg mot gårdsplass.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Fra og med 01.01.2026 gjelder nye regler for arealer, og begrepene P-rom og S-rom skal fra denne dato ikke oppgis.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

På bakgrunn av eventuelle skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 2021

Garasje med sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	33			33	
SUM	33				
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealene er beregnet fra innsiden av omsluttende ringmur.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eierne fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	48	85	0	2	656.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagaveien 2 B

Hjemmelshaver

David Reuvekamp og Alice Elisabeth Reuvekamp-
Alkema

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyere oppført enebolig over to etasjeplan. Solrik markterrasse. Eiendommen er beliggende i et godt etablert boligområde på Vestfossen. Området består av eldre og nyoppførte boliger. Området er kjent for sine unike muligheter med nærhet til flotte turområder og skogen. Gangavstand barnehage og skole. Kort vei til Vestfossen sentrum med butikker, forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon (buss/tog).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Boligen ligger i et regulert område. Det er planlagt boligutbygging på Møllerhaven, vis a vis boligen.

Om tomten

Dels felles nedkjørsel med 2 A fra kommunal vei. Nedkjørsel og gårdsplass er grusbelagt. Hagen er pent opparbeidet med plen, hekk og grusbelagte områder i bakhagen. Stensatt gangareal fra gårdsplass til boligen. og dels overbygget inngangsparti med tretremmerbeidet ved vaskerom og hovedinngang. Godt med parkering på gårdsplass og enkel garasje med sportsbod og lagringshems. Frittsående drivhus i hagen og søppelskur ved gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter for 2026 er ikke opplyst, men inkl. feiing, offentlige gebyrer/avgifter og renovasjon.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	6165098			
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæringer		Opplysninger fra utførende entreprenør/samsvarserklæringer	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
FDV- dokumentasjon/samsvars erklæringer/www.boligm appa.no		Opplysninger fra utførende entreprenør/samsvarserklæringer	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.05.2026	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger skanning og arealberegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	Rapportutkast1 godkjent av selger pr. epost 31.05.2026

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 befaringstidspunktet. 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 golvareal (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/personvernerklaering/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/personvernerklaering/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/IW1139>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Oslo Vest

Oppdragsnr.

1-26-0060

Adresse

Hagaveien 2 B

Postnr.

3320

Sted

VESTFOSSEN

Selgers navn

David Reuvekamp

Selgers navn

Alice Elisabeth Reuvekamp-Alkema

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

6165098

Våtrom

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

sikringsskap i garasjen og ledning fra huset til garasjen er gjort.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura med beskrivelse på faktura

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har bygget garasje selv i 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

David Reuvekamp

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Huset er bygget av ABChus som har gjort hele prosessen

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt bygging av boliger på Møllerhaven

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

13.05.2026

Signert av

David Reuvekamp

Signert av

Alice Elisabeth Reuvekamp-Alkema

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0060
Adresse	Hagaveien 2 B		
Postnr.	3320	Sted	VESTFOSSEN
Selgers navn	David Reuvekamp		
Selgers navn	Alice Elisabeth Reuvekamp-Alkema		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

6165098

Våtrom

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

sikringsskap i garasjen og ledning fra huset til garasjen er gjort.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura med beskrivelse på faktura

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har bygget garasje selv i 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

David Reuvekamp

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Huset er bygget av ABChus som har gjort hele prosessen

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt bygging av boliger på Møllerhaven

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

13.05.2026

Signert av

David Reuvekamp

Signert av

Alice Elisabeth Reuvekamp-Alkema

Initialer selger:

D R
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSSEN

Dato for energimerking

10.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293391

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

300820828

Gårdsnummer

48

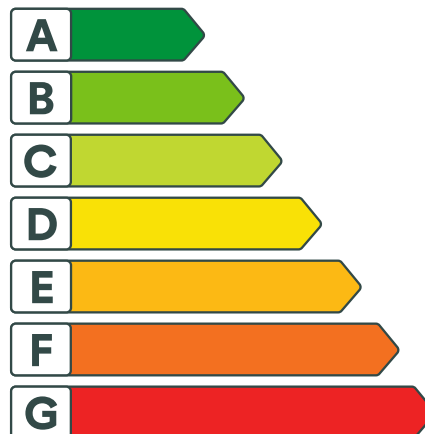
Bruksnummer

85

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

168,0 m²

Oppvarmet bruksareal

168,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

99,31 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

102,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 639 kWh



Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSSEN



Detaljering

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



Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSSEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>