



aktiv.

Lupinveien 17, 3647 HVITTINGFOSS

**Innbydende og oppgradert
enebolig over to plan med en
svært sentral beliggenhet!**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 79 840,-
Total ink omk.: Kr 3 229 840,-
Selger: Andreas Aannestad
Kråkemo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 161/161 kvm
Tomtstr.: 655.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1305250052

Velkommen til Lupinveien 17!

Sentralt beliggende eiendom i hjertet av Hvittingfoss! Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med solrike uteplasser som inviterer til både avslapning og sosiale sammenkomster. Beliggenheten er ideell med gangavstand til skole, barnehage, dagligvare, treningssenter og idrettsanlegg, alt du trenger i en travel hverdag. Hvittingfoss har en fin beliggenhet mellom flere større byer, med under én times kjøring til Kongsberg, Drammen og Tønsberg. Lågen byr på bademuligheter og laksefiske i sesong lenger ned, med Skrimfjella like i nærheten får du tilgang til naturskjønne turområder og friluftsliv hele året.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	68
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA totalt: 161 m²

TBA: 51 m²

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 85 m²

1. etasje

BRA-i: 76 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA gjelder terrasse utenfor stue, inngangspartiet og terrassen bortenfor inngangspartiet i 1. etasje, samt terrasse foran inngangsdør i underetasjen. Arealet er noe skjønnsmessig vurdert på grunn av konstruksjonens utforming. Terrassen utenfor huset har et areal på omtrent. 14 m².

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal). Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm. Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

655.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Tomten er noe skrånende, og er opparbeidet med asfalt, plen/gress og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Hvittingfoss med nærhet til skole, barnehage, dagligvare, treningssenter og idrettsanlegg. Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og hyggelig nabolag, uten gjennomgangs trafikk. Gode solforhold og en pent opparbeidet tomt med fine uteplasser. Hvittingfoss har en sentral beliggenhet mellom flere store byer med under 1 times kjøring til bl.a. Kongsberg, Drammen og Tønsberg. Lågen kan by på bademuligheter og har et godt tilbud for laksefiske lenger ned i elva. En liten kjøretur vil også kunne frakte deg til Skrimfjella med fin natur og et flott turterreng.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområdet med eneboliger, leilighetsbebyggelse og forretninger.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Din Takst & Eiendom AS:

Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp og beslag, i lakkert/behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Utvending terrasser oppført i tre. Utvendig trapper av tre.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Nedløp og beslag > Det er registrert svakheter i beslagløsningen rundt pipen. Det er kun montert snøfangere på én side av taket.
- Trevinduer med koblet glass > Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Utvendig trapper > Trapp opp til terrassen over garasje mangler rekkverk. Høyden på

rekkverket opp til inngangspartiet er under 0,9 meter.

- Pipe og ildsted - Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Elektrisk anlegg > El-anlegget i boligen er ikke utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet. Det anbefales en grundig gjennomgang av hele det elektriske anlegget, utført av registrert elektroinstallatør.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Takkonstruksjon/loft > Det er registrert fuktskader i undertaket rundt pipegjennomføringen. Årsaken er sannsynligvis knyttet til beslagløsningen på taket. Det er registrert tegn etter mus på loftet.
- Dører > Utgangsdør fra underetasjen har noen fuktskader.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Eier opplyser om det kan komme vann igjennom taket i garasjen. Det er registrert enkelte terrassebord på terrassen i underetasjen med råteskader.
- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Garasje > Det er tegn til fuktgjennomtrengning i himlingen.
- Sluk, membran og tettesjikt > Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Avtrekk kjøkken > Det er registrert at avtrekkskanalen er koblet til en ventil som ikke er egnet for formålet. I tillegg er avtrekkskanalen ikke isolert.
- Vannledninger > Eier opplyser at utskifting av vannledninger er gjort i form av dugnad/egeninnsats.
- Avløpsrør > Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmesentral > Det har ikke vært avholdt service på anlegget siden installasjon (2022).
- Utvendige vann- og avløpsledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Veggkonstruksjon > Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Fuktsikring og drenering > Det er ikke observert noen utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vegger og himling bad > Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er ikke montert bunnlist på platene.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 3 150 000

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Stue, gang, kjøkken, bad og soverom.

U. etasje: Entré, stue, vaskerom, 2 soverom, bod og garasje.

Eiendommen har og flere fine terrasser og en opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

Standard

Oppgradert enebolig over to plan med flere moderniseringer de senere år.

Eiendommen har en moderne standard med god planløsning og fine fargevalg. Boligen har fått oppgraderte overflater, og både det elektriske anlegget og røropplegget er skiftet ut (gjort på egeninnsats, mangler dokumentasjon). Badet ble pusset opp i 2021 og har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Kjøkkenet er fra 2010 og har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er noe bruksslitasje på skrog og benkeplate. Innvendig har boligen laminat- og betonggulv, vegger med trepanel og malte plater, samt tak med MDF-takbord og himlingsplater. Tidligere spisestue er bygget om til et tredje soverom i 1. etasje. I underetasjen finnes et separat vaskerom, stue, 2 soverom, bod og adkomst til garasjen. Gulvvarme i underetasjen, som gir jevn og god oppvarming. Det er montert ny trapp mellom etasjene. Loftet er etterisolert, og vinduene er fra 2010. Utvendig fasade ble malt ca. 2022.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger: Hvitevarer (unntatt vaskemaskin), diverse tavler til verktøy følger med (ingenting av verktøy følger med).

Medfølger ikke: 2 x lysebrune kles kommoder nede samt hengere, taklampe i spisestue, beige trehyll i stue.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Enkelgarasje og plass til øvrig parkering på eiendommen.

Solforhold

Gode solforhold med flere uteplasser som lar deg følge solen gjennom dagen.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

1578497

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Det ble installert ny varmepumpe i 2022. Selger opplyser om at det har vært fyringsforbud, men pipe er rehabilitert og ny ovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 14 509

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann og avløp, renovasjon, eiendomsskatt. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Oppgitt sum er årsprognose for 2025 og faktisk beløp vil avhenge av forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 253 911

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 015 644

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 56 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3303/6/56:

17.01.1980 - Dokumentnr: 294 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som hovedsakelig er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelse: 22.06.2022

Delareal 656 m2

BestemmelseOmrådenavn: Sone A

KPBestemmelseHjemmel: fysisk utforming av anlegg

Delareal 52 m2

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal 656 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Reguleringsplaner:

Id: 446R

Navn: Lupinveien - Sentrumsveien

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.03.2016

Delareal 655 m2

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: BFS
Delareal 264 m2
RPHensynsonenavn: H210_1

Reguleringsbestemmelser og plankart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

79 840 (Omkostninger totalt)

95 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 229 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 245 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 248 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 79 840

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9900,- markeds pakke kr. 14 900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- og visninger kr. 1750,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 26 445,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, fotograf, takstmann og tinglysingsgebyr. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4
3611 Kongsberg
Tlf: 975 54 900

Salgsoppgavedato

07.05.2025

































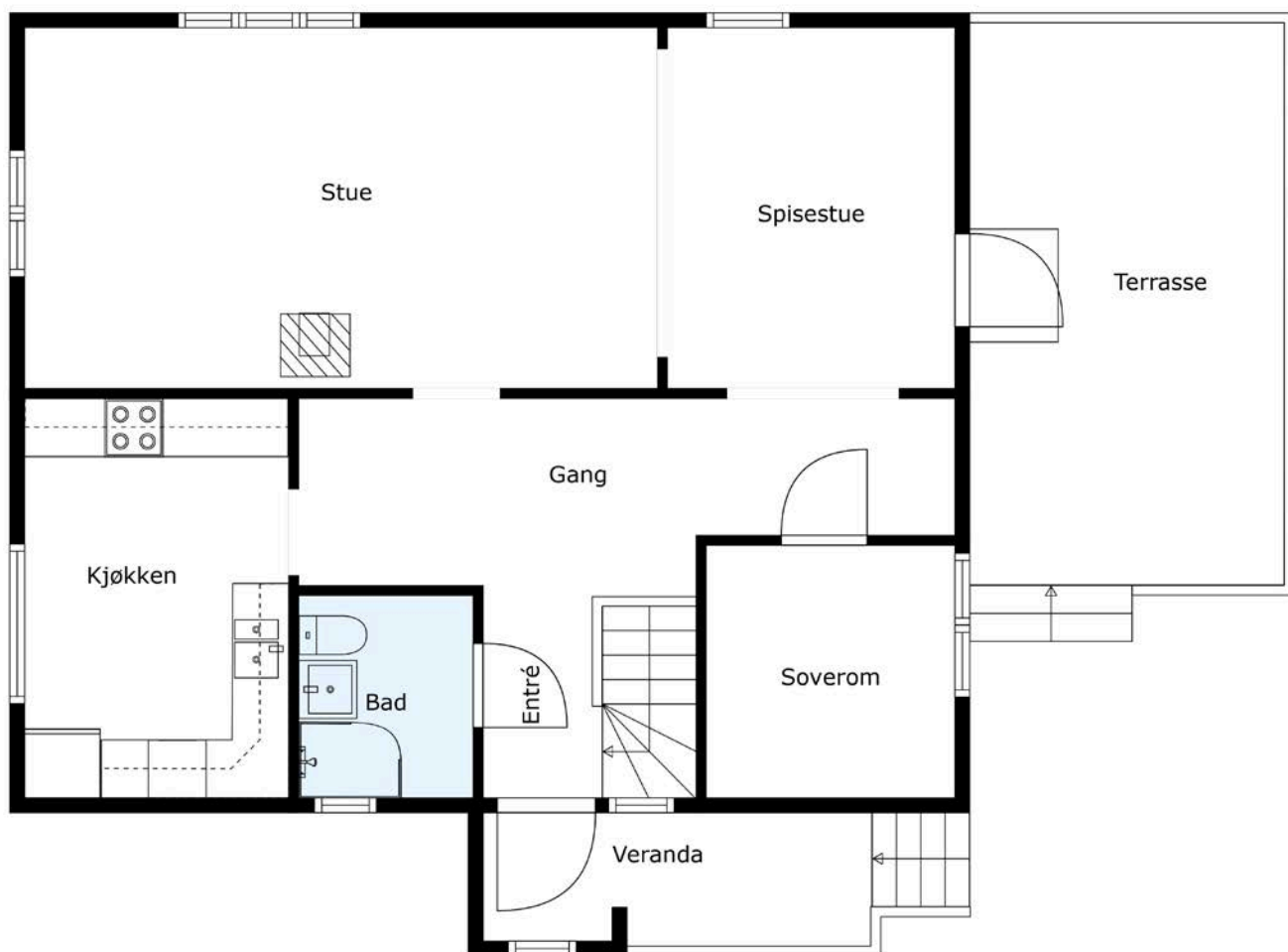






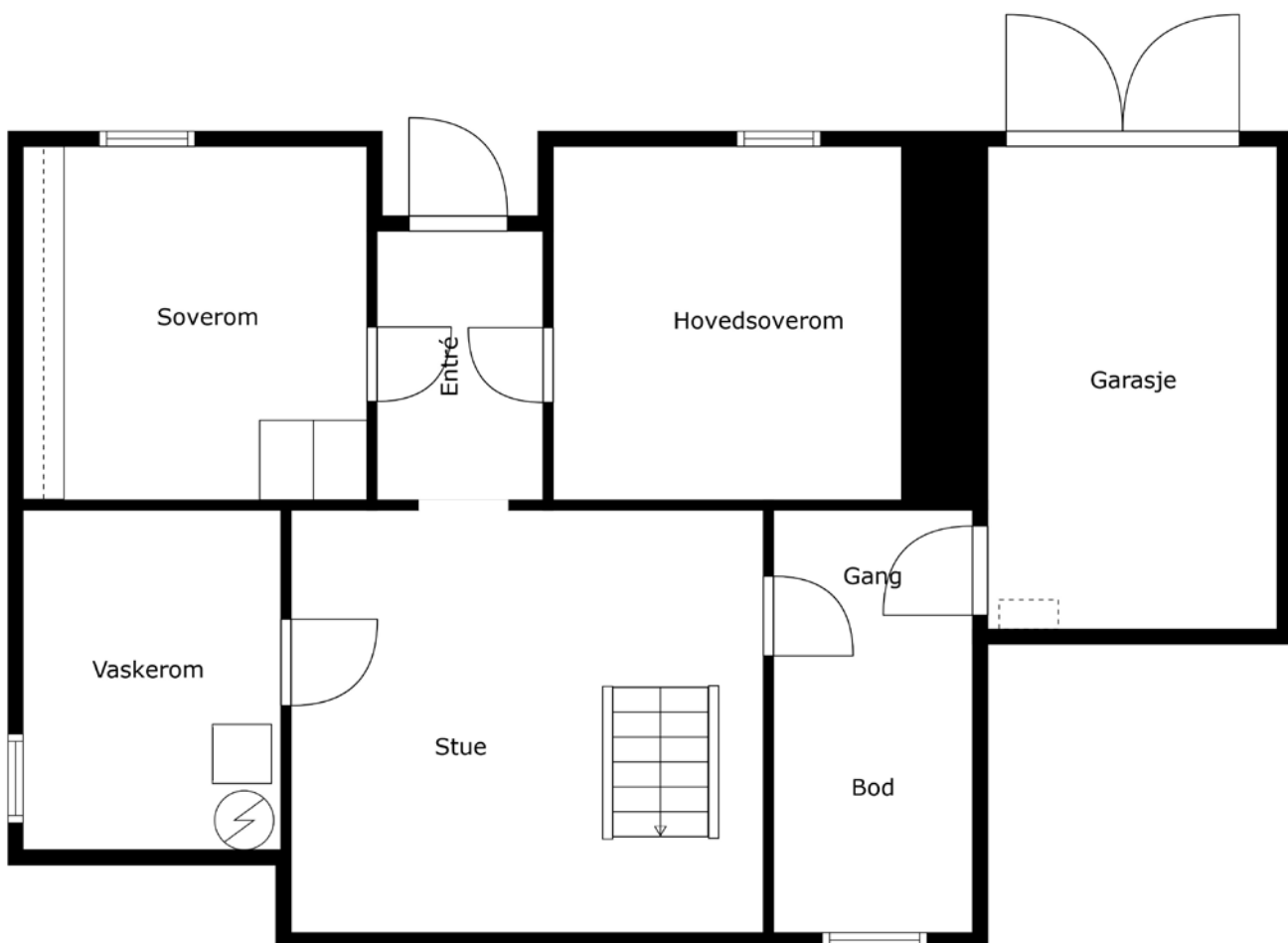






Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning underetasje.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Lupinveien 17 - Nabolaget Tuft/Eid - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hvittingfoss Bensin Linje 44, 430, 436	4 min 0.2 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	24 min 21.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Hvittingfoss barne- og ungdomsskole (1-... 151 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	31 min
Kongsberg vgs - Saggrenda	34 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Hvittingfoss	2 min
----------------------------	-------

«Stille og rolig. Hjelpsomme og hyggelige folk. Kort vei til det meste i nærmiljøet»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

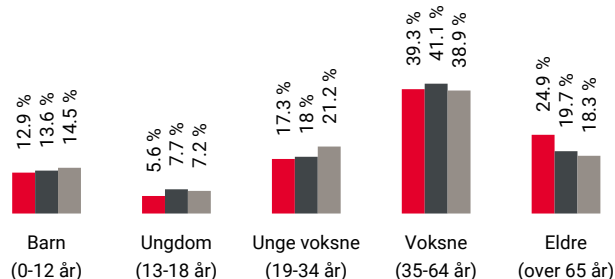
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tuft/Eid	810	404
Hvittingfoss	2 429	1 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørkebakken barnehage (0-3 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Bjørkebakken bhg - Bjørkhaugen (4-5 år) 28 barn	12 min 0.9 km
Hem barnehage (1-4 år) 16 barn	8 min 7.2 km

Dagligvare

Kiwi Hvittingfoss	1 min
Spær Hvittingfoss Post i butikk, PostNord	5 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

Hvittingfoss torg, sandvolleyballbane 8 min Sandvolleyball 0.6 km

Hvittingfoss idrettsplass 13 min Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp... 1 km

Kick Tr.senter Hvittingfoss 5 min

Boligmasse



77% enebolig
4% rekkehus
3% blokk
17% annet

Varer/Tjenester



Holmestrand Toppen

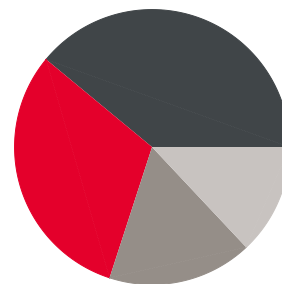
21 min



Boots apotek Hvittingfoss

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



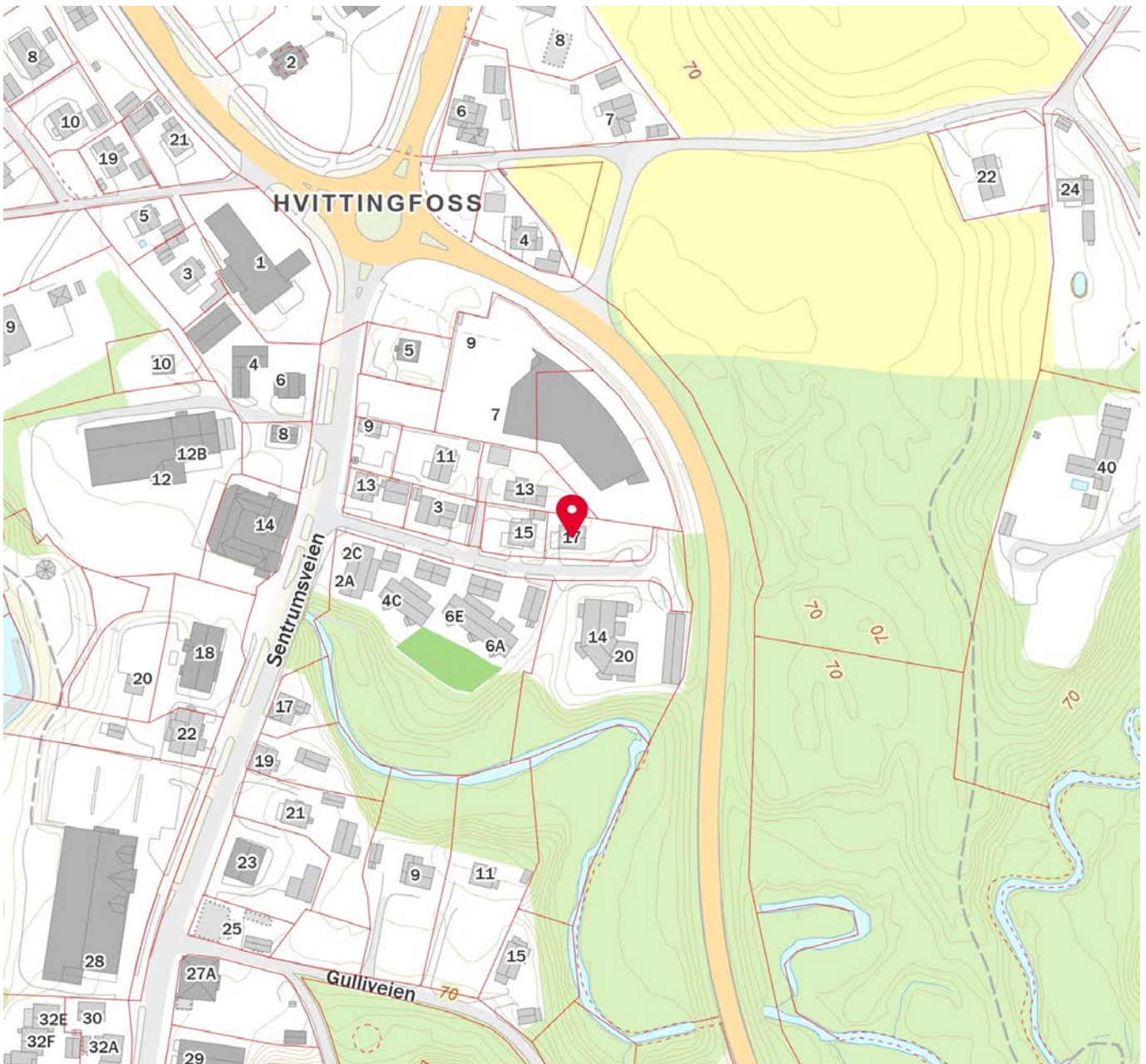
0%

45%

Tuft/Eid
Hvittingfoss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport



Enebolig



Lupinveien 17, 3647 HVITTINGFOSS



KONGSBERG kommune



gnr. 6, bnr. 56

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 20863-1110

Referansenummer: MW2460

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



**Din Takst &
Eiendom AS**

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.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



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 byggeregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1960 og har vært jevnlig vedlikeholdt. Det er gjort enkelte oppgraderinger de senere år, blant annet ny taktekkning i 2009 og utvendig maling i 2022. Bygget fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og konstruksjon.

Det er mangler ved rekkverk på trapper og terrasser, samt enkelte terrassebord med råte. På våtrommet er det enkelte løsninger som bør overvåkes med tanke på fuktbelastning over tid.

El-anlegget er ikke dokumentert utført av registrert elektroinstallatør, og det anbefales en grundig kontroll av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Luftingen av avløpet er ikke korrekt utført og bør føres over tak.

Boligen har gjennomgående normal standard, med noen bygningstekniske forhold som krever nærmere oppfølging. For øvrig fremstår eiendommen som funksjonell for boligformål med nødvendig vedlikehold og enkelte anbefalte forbedringer.

Boliger fra denne tidsperioden kan inneholde materialer som for eksempel asbest og PCB. Bygninger fra denne perioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og dimensjonering

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Nedløp og beslag, i lakkert/behandlet metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Utvending terrasser oppført i tre.

Utvendig trapper av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har MDF-takbord og himlingsplater. Mange av overflatene er fornyet/skiftet i rundt 2022. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Ifølge egenerklæringen er det tegn til noe fuktgjennomtrengning i boden, noe som kan indikere at det er svikt i dreneringen. Vegg mot terreng i boden var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette er en risikokonstruksjon og det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta

tiltak for å unngå fuktskader.

Boligen er fra en tidsperiode hvor det normalt ikke ble benyttet fuktsperre eller plast mot grunnen. Fuktopptak fra grunnen kan derfor ikke utelukkes. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Vaskerom i underetasjen.

Varmtvannsberedere, fordelerskap til forbruksvann er plassert her. Opplegg for vaskemaskin. Det er hvitmalt plater og malt mur på veggene. MDF-panel i taket.

Malt mur/betong på gulvet. Det er målt fall til sluk. Rommet har sluk fra byggeår, det er målt ca. 62 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrister. Rommet er ikke oppbygget som et fullverdig våtrom. Det er ikke funnet tegn til membran på gulvet, eller dokumentasjon på dette.

Rommet er ikke vurdert som våtrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført med egeninnsats. Veggene har baderomsplater. Taket har MDF-panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er målt ca. 34 mm oppkant på gulvbelegget foran. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Fukt styrt. (ikke funksjonstestet) Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Noe bruksslitasje på skrog og benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i 1. etasje.

Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringskapet er plassert på soverommet i 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Ifølge eier er det varmemefolie i TV-stuen i underetasjen og på soverommet. (Ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket samt vegg- og takmontert belysning.

Et brannslukningsapparat er plassert på soverommet i 1 etasje og et i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1960.

Takvann ledes til dreneringsrør og terreng.

Bygningen har betonggrunnmur påforet med Ytong innvendig.

Noen mindre riss i puss.

Terrenget er noe skrående ut fra boligen.

Eiendommen ligger like utenfor faresone for flomfare i henhold til kommuneplan/NVE kart

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på eiendommen.

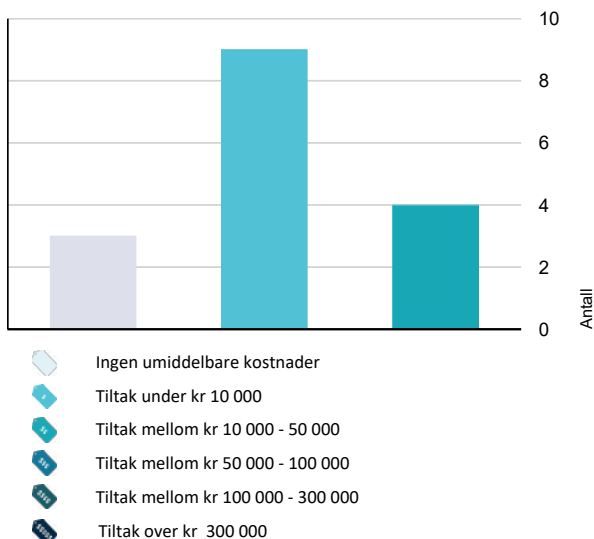
Kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger er derfor ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trevinduer med koblet glass [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Ny takteking.
2022	Modernisering	Malt utvendig.
2022	Modernisering	Flere av de innvendige overflatene ble fornyet eller skiftet i 2022, men dette gjelder ikke alle rom.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag, i lakkert/behandlet metall.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert svakheter i beslagløsningen rundt pipen. Det er kun montert snøfangere på én side av taket. Årstallet for legging av ny takteking, samt at taksteinen ikke har ru overflate, er lagt til grunn for vurderingen av manglende snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Eier opplyser om at forholdet vedrørende beslagløsning vil bli utbedret før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser beslag rundt pipen hvor det er påvist svakheter i utførelsen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltaket bør ses i sammenheng med en eventuell utskifting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert fuktskader i undertaket rundt pipegjennomføringen. Årsaken er sannsynligvis knyttet til beslagløsningen på taket. Det er registrert tegn etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Skadet/utsatt material bør utbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedørende tegn til mus, og tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde av en spottkasse.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Trevinduer med koblet glass

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser et kjellervindu med råteskade.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

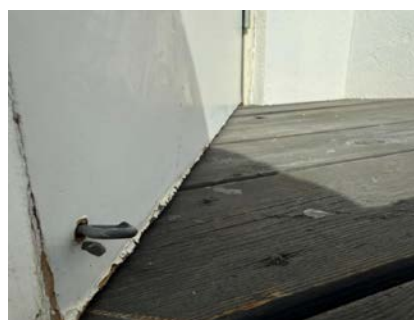
Utgangsdør fra underetasjen har noen fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må døren skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser ytterdør til underetasjen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvending terrasser oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Eier opplyser om det kan komme vann igjennom taket i garasjen.

Det er registrert enkelte terrassebord på terrassen i underetasjen med råteskader.

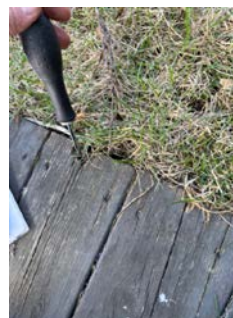
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må ny tekking legges på taket til garasjen.

Skadde bord må fjernes og erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser terrassebord med råteskader på terrassen i underetasjen.

TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp opp til terrassen over garasje mangler rekkverk.
Høyden på rekkverket opp til inngangspartiet er under 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser trappens høyde.



Bildet viser rekkverkets høyde ved inngangspartiet.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har MDF-takbord og himlingsplater. Mange av overflatene er fornyet/skiftet i rundt 2022.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongdekke og etasjeskille i tre.

1 etg:

Målt høydeforskjell på ca. 3 mm på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Underetasje:

Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på stue over en lengde på ca. 2 m

Målt høydeforskjell på ca. 14 mm på stort soverom gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse av fagperson anbefales. Tiltak vedrørende avstand til brennbart materiale kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Ifølge egenerklæringen er det tegn til noe fuktgjennomtrengning i boden, noe som kan indikere at det er svikt i dreneringen. Vegg mot terreng i boden var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette er en risikokonstruksjon og det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Boligen er fra en tidsperiode hvor det normalt ikke ble benyttet fuktsperre eller plast mot grunnen. Fuktopptak fra grunnen kan derfor ikke utelukkes.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Vaskerom i underetasjen.

Varmtvannsberedere, fordelerskap til forbruksvann er plassert her. Opplegg for vaskemaskin. Det er hvitmalt plater og malt mur på veggene. MDF-panel i taket.

Malt mur/betong på gulvet. Det er målt fall til sluk. Rommet har sluk fra byggeår, det er målt ca. 62 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrister. Rommet er ikke oppbygget som et fullverdig våtrom. Det er ikke funnet tegn til membran på gulvet, eller dokumentasjon på dette.

Rommet er ikke vurdert som våtrom.

TG 2 Garasje

Garasje i tilknytning til boligen. Vegger og tak er av betong, utført med Ytong. Enkel, tofløyet treport. Gulvet består av grus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til fuktgjennomtrengning i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må ses i sammenheng med balkonger, terrasser og rom under balkonger.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Utført med egeninnsats.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF-panel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert bunnlist på platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet er innenfor våtsonen, men er ikke preget av fuktbelastning slik det fremstår i dag. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Dersom bruken endrer seg kan vinduet bli utsatt for fuktpåkjenning, og det bør vurderes om materialene må skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er målt ca. 34 mm oppkant på gulvbelegget foran

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

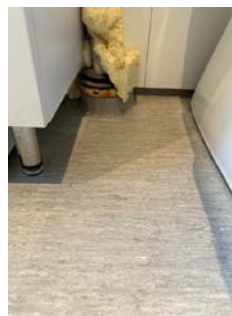
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

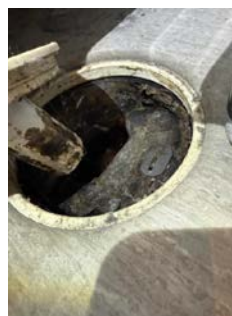
Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utskjæring i baderomsplater ved servant.



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Fukt styrt. (ikke funksjonstestet)

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Noe bruksslitasje på skrog og benkeplate.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at avtrekkskanalen er koblet til en ventil som ikke er egnet for formålet. I tillegg er avtrekkskanalen ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må ventil skiftes, og skiftes/isoleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser avtrekkskanal koblet til ventil som ikke er egnet. Dette kan gi redusert luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Eier opplyser at utskifting av vannledninger er gjort i form av dugnad/egeninnsats.

Rør i rør skapet er montert i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat gjelder kontroll av fagperson.

Eventuelle utbedringer er ikke medregnet i estimatet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen av avløpsanlegget er uisolert og av mindre dimensjon på loftet. Den er ført til en veggventil i stedet for å føres over tak, slik det normalt anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

For å lukke avviket må lufting isoleres og føres forskriftsmessig over tak. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå luktproblemer i boligen, samt risiko for kondensskader på kaldt loft.

Forholdet må kontrolleres og utbedres ev en fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser uisolert avløpslufting avsluttet i veggventil på loftet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i 1 etasje.

TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget siden installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på soverommet i 1. etasje.

Ifølge eier er det varmefolie i TV-stuen i underetasjen og på soverommet. (Ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket samt vegg- og takmontert belysning.

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 Eier opplyser om at årstallet er ca. Inntakssikringene er ikke skiftet, og inntakskabelen er original.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Ifølge eier er el anlegget i underetasjen utført med hjelp av fagfolk.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på bytte innmat i sikringsskap. Arbeid utført av PEC Elektriker'n AS

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, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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 El-anlegget i boligen er ikke utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet. Det anbefales en grundig gjennomgang av hele det elektriske anlegget, utført av registrert elektroinstallatør. Kostnadsestimatet gjelder kun for selve gjennomgangen. Eventuelle utbedringer kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bildet viser en kabel som ikke er tilstrekkelig festet.



Bildet viser en kabel som ikke er tilstrekkelig festet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Et brannslukningsapparat er plassert på soverommet i 1 etasje.
Røykvarsler utenfor soverom i 1. etasje, samt underetasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Boligen mangler røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1960.

Takvann ledes til dreneringsrør og terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert noen utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur påforet med Ytong innvendig.
Noen mindre riss i puss.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er noe skrående ut fra boligen.

Eiendommen ligger like utenfor faresone for flomfare i henhold til kommuneplan/NVE kart

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/161 m²

Enebolig: Stue, Gang, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, Entré, Bod, Garasje, Lagerrom, TV-stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

Enebolig over to plan, 3 soverom, sentral beliggenhet i Hvittingfoss.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haugen 28 ,3647 HVITTINGFOSS 96 m ² 1922 2 sov	23-08-2021	3 000 000	3 000 000		3 000 000	31 250
2 Fosshaugveien 38 ,3647 HVITTINGFOSS 122 m ² 1899 3 sov	04-09-2023	2 750 000	2 650 000		2 650 000	21 721
3 Mangerjordet 5 ,3647 HVITTINGFOSS 161 m ² 1963 3 sov	11-11-2021	3 390 000	3 250 000		3 250 000	20 186
4 Lupinveien 13 ,3647 HVITTINGFOSS 158 m ² 1940 5 sov	29-11-2021	2 900 000	2 900 000		2 900 000	18 354
5 Kirkeveien 2 ,3647 HVITTINGFOSS 156 m ² 1956 2 sov	28-04-2024	2 950 000	2 840 000		2 840 000	18 205
6 Tuftveien 70 ,3647 HVITTINGFOSS 152 m ² 1901 4 sov	19-08-2021	2 700 000	2 700 000		2 700 000	17 763
7 Kirkeveien 1 ,3647 HVITTINGFOSS 169 m ² 1957 3 sov	30-08-2022	3 150 000	2 800 000		2 800 000	16 568

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: vann, avløp, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	16 000
Vedlikehold (estimert)	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 270 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

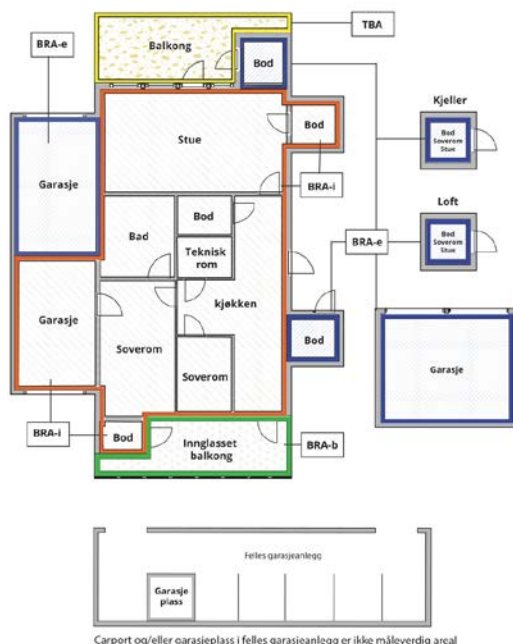
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bodar
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 byggt teknisk 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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76			76	31
Underetasje	85			85	20
SUM	161				51
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Gang, Kjøkken, Bad, Soverom		
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Entré, Bod, Garasje, Vaskekjeller, TV-stue		

Kommentar

TBA gjelder terrasse utenfor stue, inngangspartiet og terrassen bortenfor inngangspartiet i 1. etasje, samt terrasse foran inngangsdør i underetasjen.

Arealet er noe skjønsmessig vurdert på grunn av konstruksjonens utforming.

Terrassen utenfor huset har et areal på omtrent. 14 m².

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på eiendommen.

Kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rehabiliter pipe. Montert varmepumpe.

Oppgradering ellers er gjort med i form av egeninnsats/ufaglært eller tilsvarende.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TV-stuen i underetasjen tilfredsstiller ikke kravet til dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	34

Kommentar

Enebolig

S-rom utgjør bod, vaskekjeller og garasje.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Andreas Aannestad Kråkemo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	6	56		0	655.7 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Lupinveien 17

Hjemmelshaver

Kråkemo Andreas Aannestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert boligområde.
Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Det er kort vei til naturskjønne turområder, og området har gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan
Id: KPLAN2020
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Formål: Boligbebyggelse
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Id: 446R
Navn: Lupinveien @ Sentrumsveien
Plantype Detaljregulering
Formål: Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er noe skrånende, og er opparbeidet med asfalt, plen/gress og noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 750 000	2020	Gjelder kjøp av bolig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	1578497	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ifølge informasjon mottatt av kommunen finnes ingen byggesak for eiendommen i deres arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	15.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 hammerelektrode 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 gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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 rent 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MW2460>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250052	
Selger 1 navn	
Andreas Aannestad Kråkemo	
Gateadresse	
Lupinveien 17	
Poststed	Postnr
HVITTINGFOSS	3647
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	1578497

Document reference: 1305250052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dryppet kondensvann fra luftingen på kloakken. Dette er utbedret.

Initialer selger: AAK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

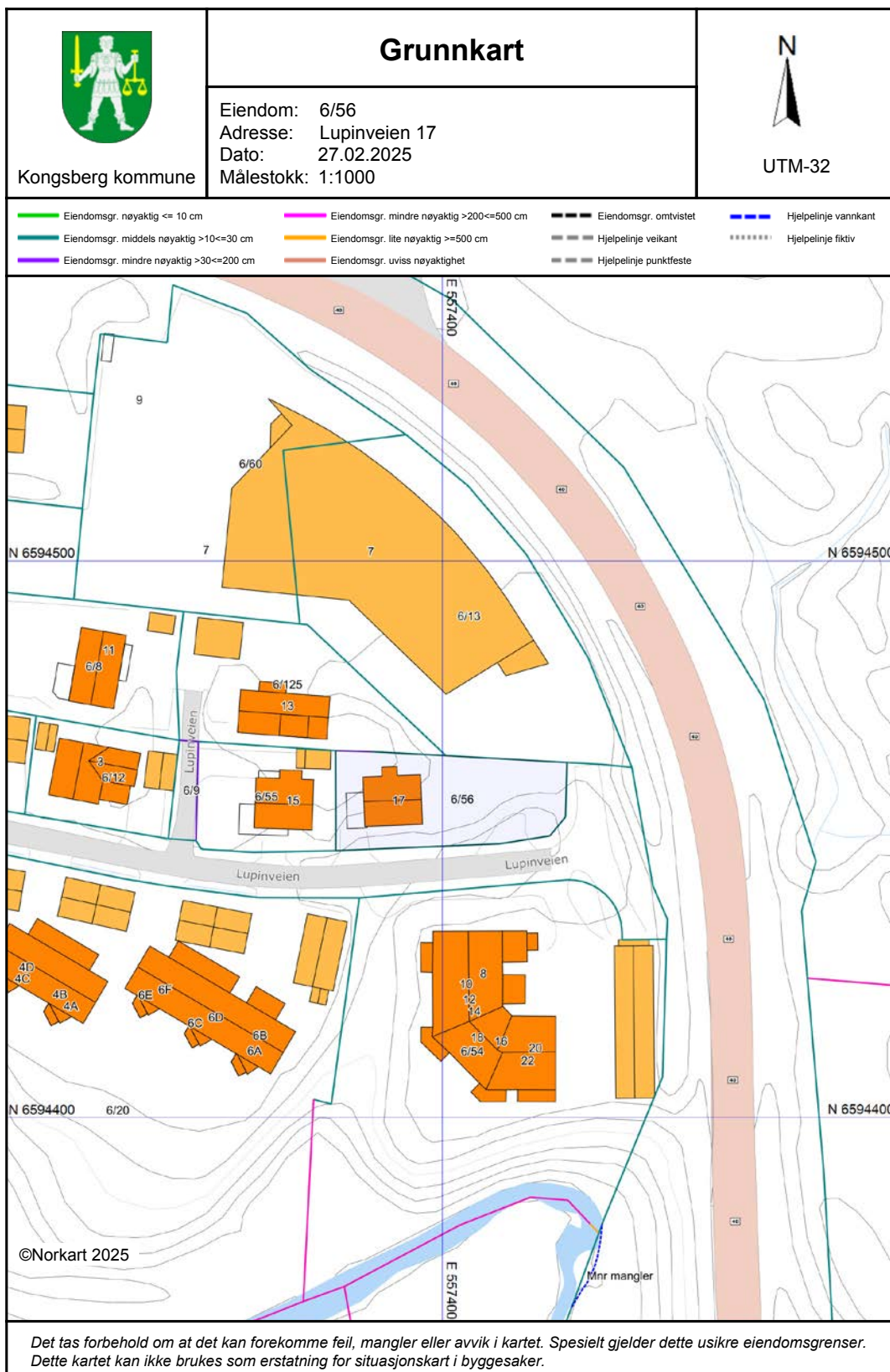
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Kråkemo	5910d15779899bc670adb6f 3308c630be2a9a9bd	02.04.2025 20:32:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305250052

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>





Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lupinveien 17, 3647 HVITTINGFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 512,50 kr
Renovasjon	3 688,08 kr
Vann	3 933,44 kr
Sum	12 134,02 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	1 stk	3 875,00 kr	1/1	0 %	3 875,00 kr	645,82 kr
Målerleie	1 Stk	650,00 kr	1/1	0 %	650,00 kr	108,32 kr
Forskudd Vann	156 m ³	25,00 kr	1/1	0 %	3 900,00 kr	630,41 kr
Forskudd Kloakk	156 m ³	39,00 kr	1/1	0 %	6 084,00 kr	983,44 kr
				Sum	14 509,00 kr	2 367,99 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTEVERING 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.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 103435430

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 158995859

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Lupinveien 17, 3647
HVITTINGFOSS

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.10.2005	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 103435430

FORBEHOLD VED UTELEVERING 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.



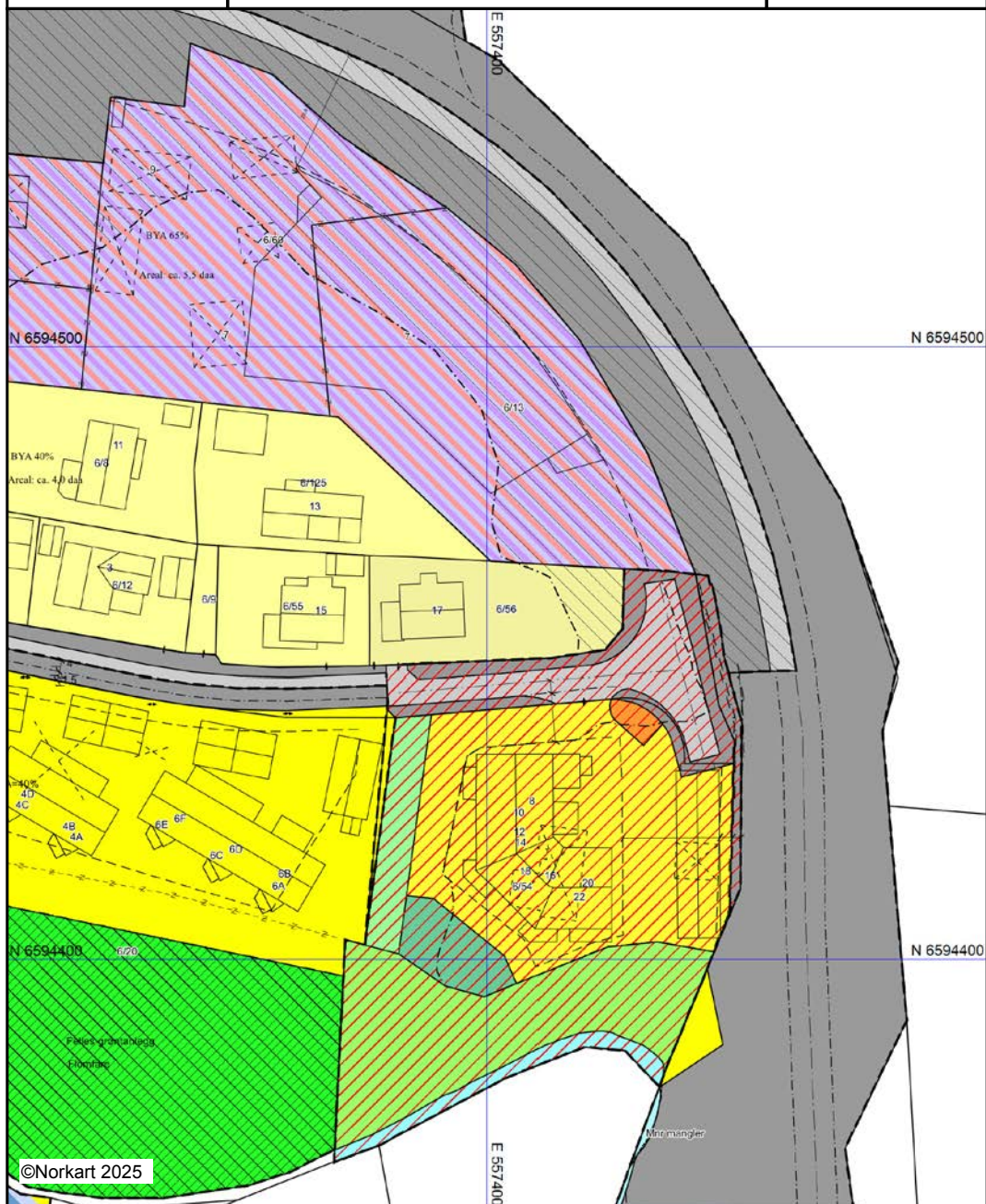
Kongsberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/56
Adresse: Lupinveien 17
Utskriftsdato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Område med flomfare
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	
	Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Sentrumsformål
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/kontor/tjenesteyting
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)	
	Grønnstruktur
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluft	
	Friluftformål
Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag	
	Friluftsområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane

Bestemmelser til reguleringsplan 446R LUPINVEIEN / SENTRUMSVEIEN HVITTINGFOSS

446R Bestemmelser er vedtatt

02.03.2016

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for etablering av forretning/kontor/tjenesteyting, med særlig vekt på detaljhandel og kontorer. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 02.03.2016.

Planen vil erstatte deler av følgende reguleringsplaner:

- *Planid.300R Hvittingfoss sentrum, 25.08.05*
- *Planid.173R Omkjøringsvei - Hvittingfoss rv8, 08.03.89.*

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1):
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

§ 3 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

- Sikringssone (PBL § 11-8 a):
 - Frisikt
- Støysone (PBL § 11-8 a):
 - Gul sone

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

- Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger, og overvannshåndtering skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.
- Krav før tillatelse til tiltak

Før det kan gis byggetillatelse for nybygg og masseforflytting må det foreligge grunnundersøkelser som redegjør for hvorledes tiltaket skal fundamenteres og om grunnforholdene. Dette skal dokumenteres i henhold til NVE sine retningslinjer og tekniske veileder.
- Krav før brukstillatelse til tiltak

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak på området regulert til BKB skal det være opparbeidet fortau langs Sentrumsveien fra rundkjøring til Lupinveien. I tillegg skal fotgjengerovergangen opphøyes over Sentrumsveien sør for rundkjøringen og kobles til eksisterende fortau.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på område BKB skal eksisterende avkjøring til eiendommen, gnr. 6 bnr. 40 stenges og erstattes med ny avkjøring via forretningsområdet.

Krav før ferdigattest til tiltak

Før det kan gis ferdigattest til tiltak på området regulert til forretning/kontor/tjenesteyting skal det være opparbeidet et fysisk gjerde i formålsgrensen mot boligområdet. Dette skal være ett tett gjerde og tillates med høyde 1,5-2,5m.

d) Støy

Før det gis igangsettingstillatelse i hensynssone støy, må det dokumenteres med støyfaglig utredning at T1442/12 tilfredsstilles. Dette gjelder ikke mindre tiltak i boligområdet som kan forestås av tiltakshaver. Ved fjerning av deler av eller hele støyvallen mot Fv40 må det sikres tilstrekkelig støydemping, slik at T1442/12 tilfredsstilles for berørte boligområde. Det tillates satt opp støyskjerming i grense mot Fv40.

§ 4.2 **Tomtedeling**

Nødvendig fradeling og sammenføyninger på området regulert til BKB skal være utført før brukstillatelse gis.

§ 4.3 **Byggehøyder.**

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, piper, tekniske installasjoner og heishus kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 4.4 **Vegetasjon**

Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes mot skade i anleggsperioden.

§ 4.5 **Kabler og ledninger**

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.6 **Utforming av bygninger og anlegg**

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, materialbruk, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

§ 4.7 **Tilgjengelighet**

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen, i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

§ 4.8 **Gjerde og hekk**

Det kan plasseres gjerder, hekker e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal harmonere med omgivelsene.

§ 4.9 **Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m. Før det gis tillatelse til tiltak på gbnr.6/109 skal det foreligge tinglyst adkomstrett for gbnr.6/8.

§ 4.10 **Parkering**

Det tillates ikke parkeringsplasser nærmere kant av fylkesvegen enn 10 meter.

§ 4.11 **Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8 2.ledd.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 5.1 **Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)**

a) Arealbruk

I områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. I tillegg tillates inntil 1 hybel på inntil 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40%, inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 6,5m og mønehøyde på inntil 9m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved fortetting skal det ikke bygges høyere enn at byggene naturlig tilpasses omliggende bebyggelse.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer, osv.

Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel lik eller større enn 27 grader.

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

e) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget.

§ 5.2 Forretning/Kontor/Tjenesteyting (BKB)

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre kombinert bebyggelse med forretning, kontor og/eller tjenesteyting med tilhørende anlegg. Det kan etableres virksomheter som dagligvareforretning, detaljvarehandel, kontor, tjenesteyting og selvbetjent bensinstasjon. En eventuell bensinstasjon skal plasseres mot Fv40. Ved opprettelse av ny bensinstasjon bør det i denne forbindelse opprettes ladepunkter for el-biler. Det tillates ikke etablering av plasskrevende handel, kulturformidling, barnehager og institusjoner.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 65% inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder

Maks tillatt gesimshøyde er 10m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Tekniske installasjoner, kanalføringer og rom for disse tillates over takflaten med maksimalt høyde på 3m. Avstanden fra gesims skal være minst like stor som høyden på installasjonen.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet med en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området og byen. Gangfelt langs bygning og over trafikkert areal skal opparbeides som opphøyd fortau/gangfelt. Trafikkøyer inne på området skal være opphøyd og beplantes. Der det etableres tett gjerde langs kjøreareal skal bredden på kjøreareal være 4m.

Det skal være flate tak eller pulttak.

§ 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas mindre vesentlige endringer mellom formålsgrensene mellom vegformålene. Alle trafikkområder skal være offentlige.

§ 6.1 **Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)**

Tilplanting

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner.

§ 6.2 **Fortau (SF)**

Arealbruk og tilgjengelighet

Fortau skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5m fra fortauet.

§ 7 **HENSYNSSONER**

§ 7.1 **Sikringssoner**

Frisikt

Områdene er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates i hensynssonen.

§ 7.2 **Støysoner**

Ved utbygging i hensynssone støy må det dokumenteres at T1442/12 tilfredsstilles.

§ 8 **FORHOLD MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lupinveien 17
3647 HVITTINGFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

Telefon: 975 54 903
E-post: harald.elveseter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre