

aktiv.



Evjutunet 8, 3647 HVITTINGFOSS

**Sentralt beliggende enebolig fra
2003 med vannbåren gulvvarme -
Stor tomt med frittstående
dobbelgarasje!**



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 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 590,-
Total ink omk.: Kr 3 383 590,-
Selger: Gunnar Henry Kråkemo

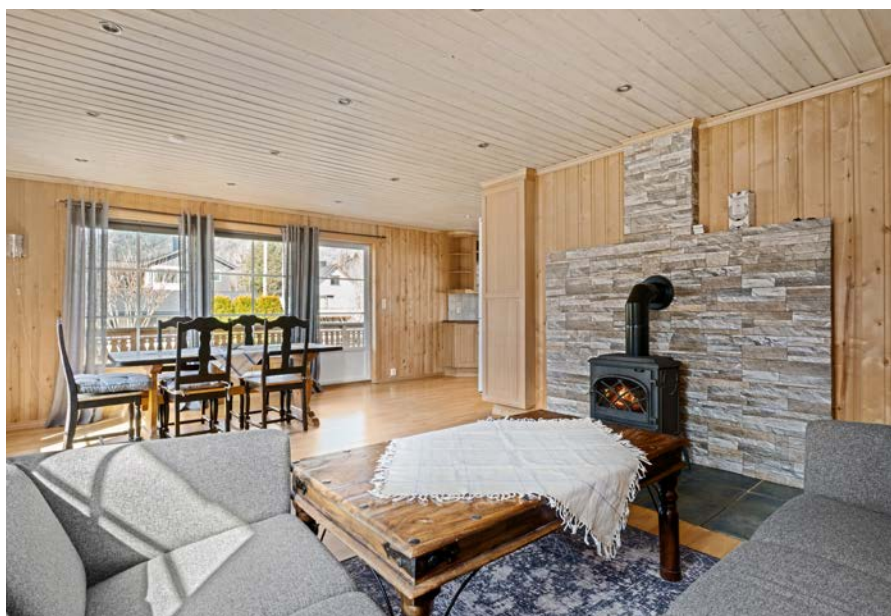
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 99/162 kvm
Tomtstr.: 1008.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 82
Oppdragsnr.: 1305250068

Velkommen til Evjutunet 8

Eiendommen ligger sentralt i Hvittingfoss med nærhet til skole, barnehage, dagligvare, treningssenter og idrettsanlegg. Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og hyggelig nabolag, med gode solforhold og en pent opparbeidet tomt. 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.

Boligen inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad, WC, 3 soverom, teknisk rom/vaskerom, bod. Stor takoverbygget terrasse, frittstående bod i hage og dobbelgarasje.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	66
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 56 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.

Utvendig bod

BRA-e: 12 m²

Garasje

BRA-e: 45 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er lagt omtrent 25m² med gulv på loftet. 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

1008.7 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som er pent opparbeidet med gruset gårds plass, belegningsstein, plen 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, med gode solforhold og en pent opparbeidet tomt. 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 og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hoveddøren er fra 2012. Terrasse utenfor stue og inngangsparti. Oppført i tre.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Nedløp og beslag > Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Pipe og ildsted > Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Skapet er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluken.
- Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom) > Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Ventilasjon (vaskerom) > Rommet har ingen ventilasjon.
- Overflater og innredning (kjøkken) > Det er registrert svelling i underkant av benkeplate. TG3 gjelder lekkasje fra avløpsrør under oppvaskkum.
- Toalettrom > Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger > Røskskapet har ingen avrenning til sluk. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Elektrisk anlegg > Basert på avvik funnet under befaringen anbefales en utvidet el-kontroll.
- Forstøtningsmur > Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Taktekking > Det er enkelte knekte taksten.
- Veggkonstruksjon > Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft > Det er hull/åpninger i undertaket som ikke er tettet. Det er registrert fuktskjolder på undertak og i taksperre i underkant av kilrennen. Det er registrert tegn etter mus på loftet.
- Terrasse > Det er stedvis registrert råteskader i rekkverk, terrassebord og treverk mot terreng. Det er i tillegg påvist skjevheter i rekkverket.
- Innvendige overflater > Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører > Enkelte dører må justeres.
- Vegger og himling (bad) > Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Gulv (bad) > Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert.
- Sluk, membran og tettesjikt (bad) > Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning (bad) > Det er påvist skader på innredning.
- Ventilasjon (bad) > Avtrekksviften fungerte ikke under befaringen. Den ser ut til å være frakoblet.
- Gulv (vaskerom) > Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Avløpsrør > Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Varmesentral > Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Vannbåren varme > Det er registrert en gulvvarmekurs som er frakoblet. Ifølge selger går kursen til utvendig bod, og kursen har ikke vært i bruk.

- Grunnmur > Det er påvist enkelte sprekker, riss og sår i grunnmuren.
- Terrengforhold > Eiendommens tomtegrense i utkanten av markert aktsomhetsområde for flom.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 3 300 000

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad, WC, 3 soverom, teknisk rom/vaskerom, bod. Stor takoverbygget terrasse, frittstående bod i hage og dobbelgarasje.

Standard

Boligens standard er hovedsakelig fra byggeår. Den fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel og innvendige tak har trepanel. Flislagt bad med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er og eget toalettrom og et eget teknisk rom/vaskerom. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stua og har en innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alle hvitevarer medfølger.

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 på kjøkken og vaskemaskin på bad.

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

Det er ikke innlagt fiber, men det ligger fiber i gata ved tomtegrense.

Parkering

Eiendommen har egen dobbelgarasje med plass til øvrig parkering i gårdsplass.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vannbåren gulvvarme og vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 11 961

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann og avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing. 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 769 691

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 078 763

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 82 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:

3303/6/82:

25.03.2002 - Dokumentnr: 1582 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:6 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 543323 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:6 Bnr:82

01.01.2024 - Dokumentnr: 732697 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:6 Bnr:82

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.08.2003.

Det foreligger godkjente byggetegninger som kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner:

Planid: 221R2

Plannavn: Evjujordet Hvittingfoss - endring

Vedtaksdato: 24.10.2001

Reguleringsformål: Boliger

- Areal: 995,61m²

Reguleringsformål: Høyspenningsanlegg

- Areal: 49,24m²

Planid: 479R

Plannavn: Evjutunet 4 - bolig

Vedtaksdato: 10.01.2018

På reguleringsplankartet er det tegnet inn adkomstvei til naboeiendom nordvest for denne eiendoms tomtegrense. Denne veien er ikke etablert.

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende

- Areal: 1008,29 m²

Fysisk utforming av anlegg

- Areal: 1008,29 m²

Gul sone iht. T-1442

- Areal: 52,65 m²

Høyspenningsanlegg

- Areal: 33,8 m²

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 590 (Omkostninger totalt)

99 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 399 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 402 290 (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 83 590

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,- markedspakke 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. 7445,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger 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

01.05.2025



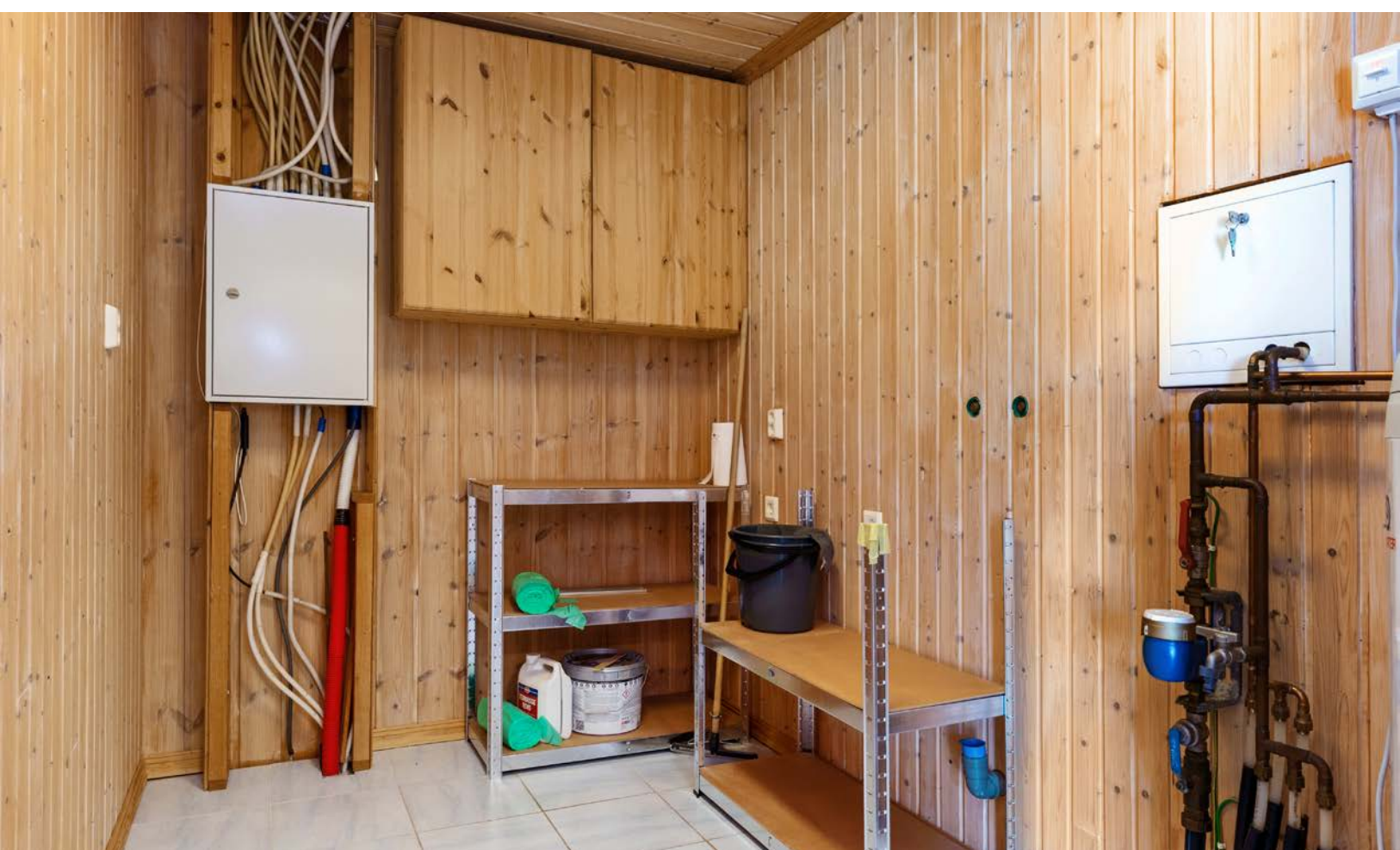












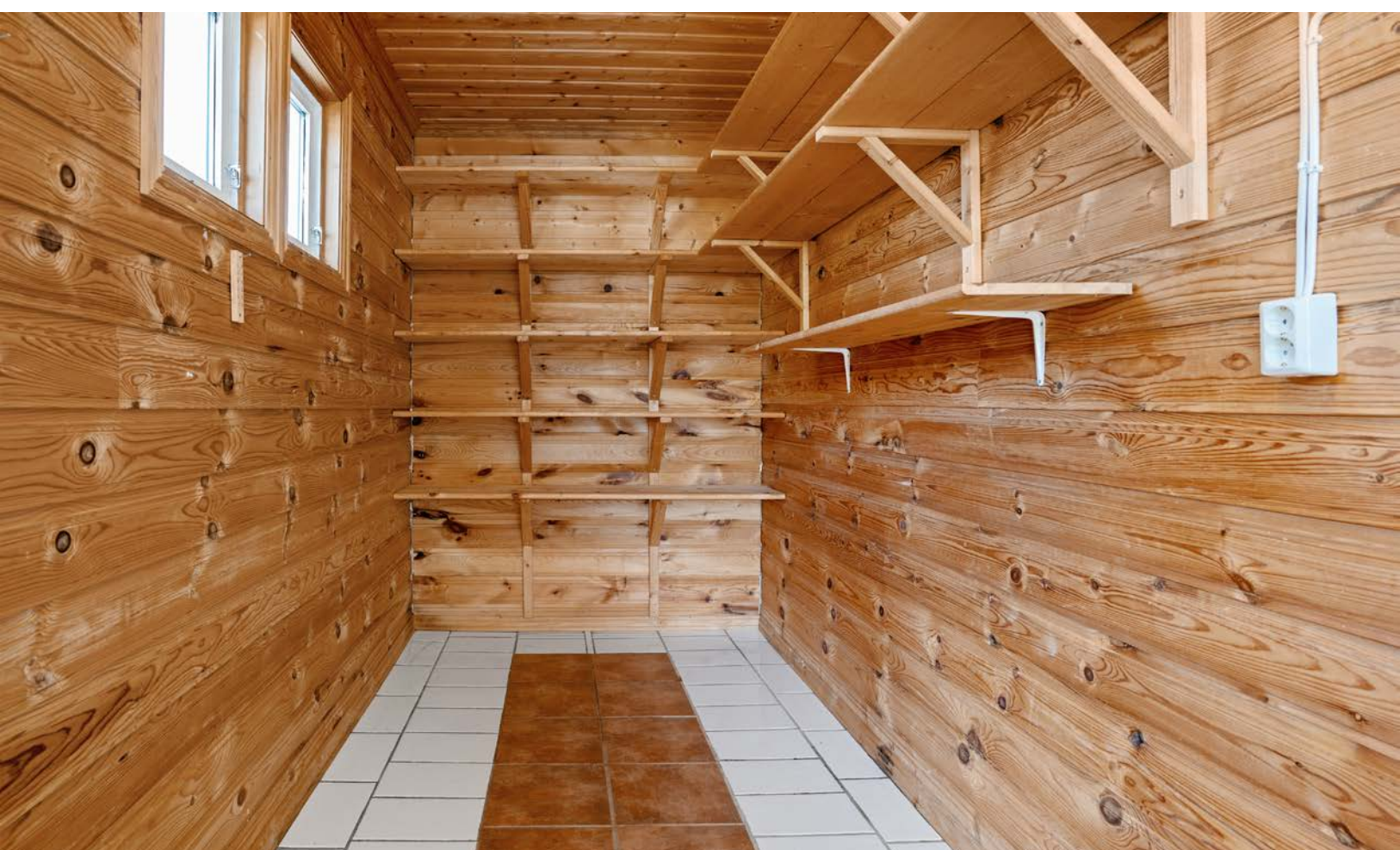




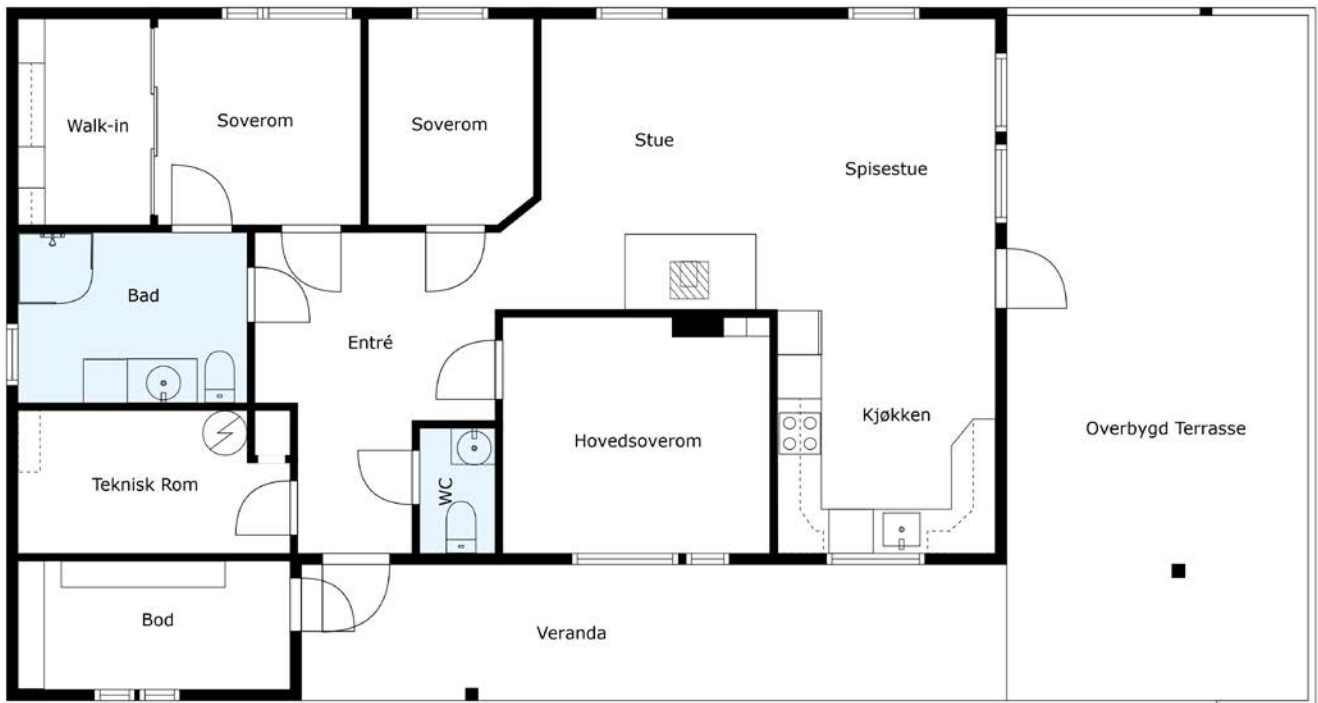












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning

Vedlegg

Nabolagsprofil

Evjutunet 8 - Nabolaget Tuft/Eid - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hvitvingfoss Bensin Linje 44, 430, 436	2 min 0.2 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	25 min 21.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Hvitvingfoss barne- og ungdomsskole (1-... 151 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	30 min
Kongsberg vgs - Saggrenda	33 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Hvitvingfoss	3 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

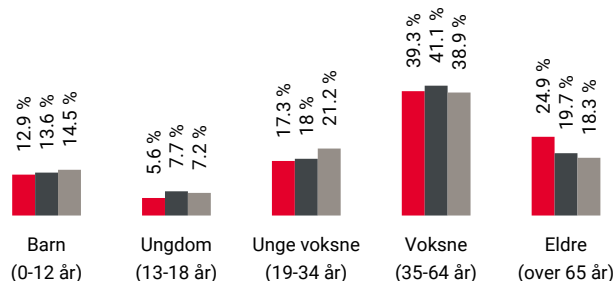
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjørkebakken barnehage (0-3 år) 38 barn	5 min 0.5 km
Bjørkebakken bhg - Bjørkhaugen (4-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Hvitvingfoss	4 min
Spær Hvitvingfoss Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 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 4 min 🚶
Sandvolleyball 0.4 km

⚽ Hvittingfoss idrettsplass 10 min 🚶
Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp... 0.8 km

🚴 Kick Tr.senter Hvittingfoss 6 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Holmestrand Toppen

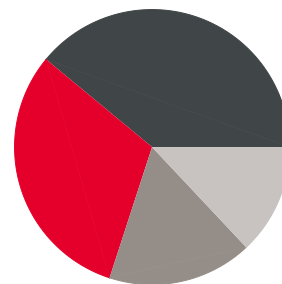
23 min 🚗



Boots apotek Hvittingfoss

6 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



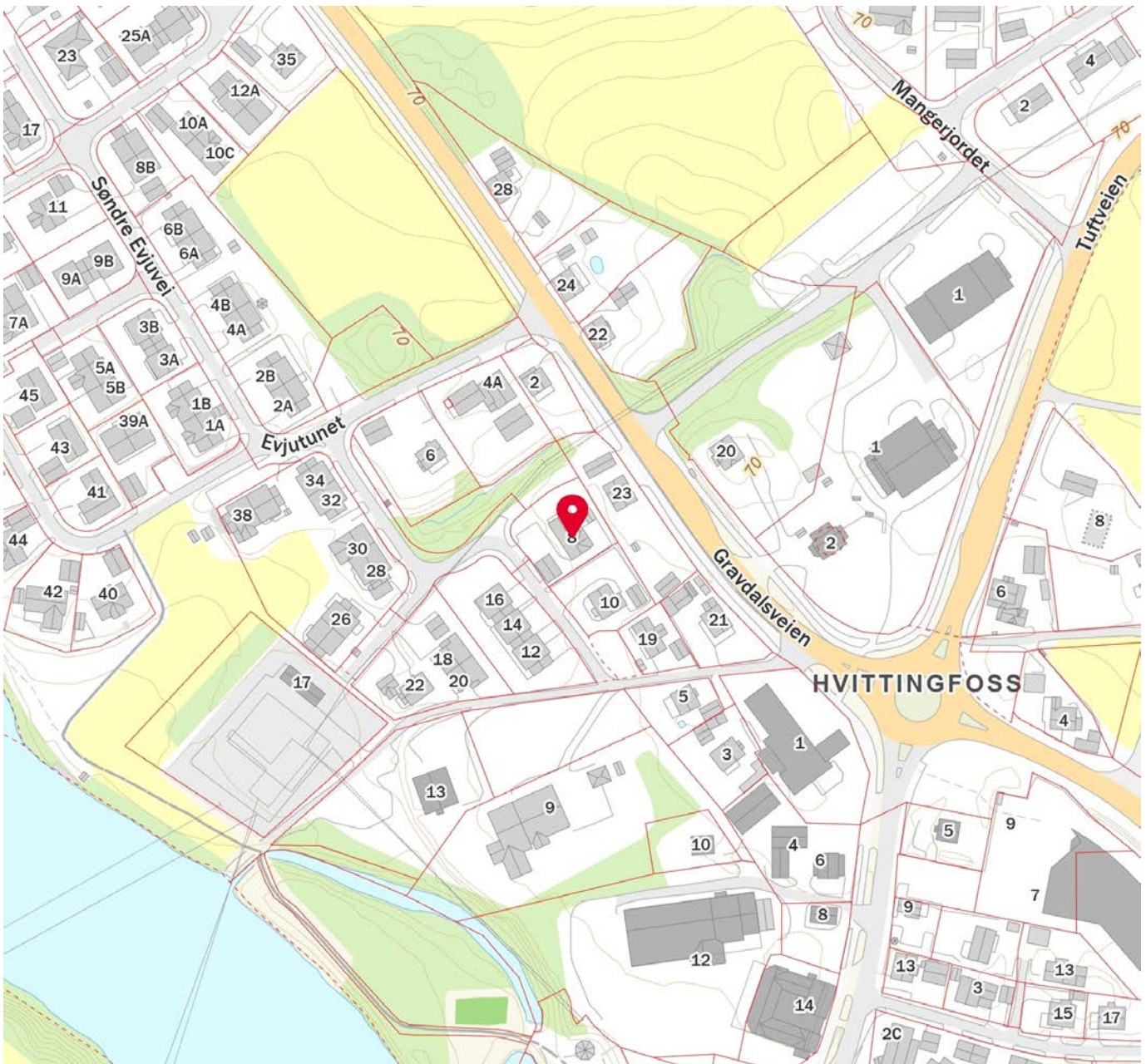
0%

45%

■ Tuft/Eid
■ Hvittingfoss
■ Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Evjutunet 8, 3647 HVITTINGFOSS
 KONGSBERG kommune
 gnr. 6, bnr. 82

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 20863-1111

Referansenummer: WG2186

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje i henhold til byggeår, og er jevnlig vedlikeholdt. Det er registrert enkelte konstruksjonsmessige og tekniske forhold som bør følges opp. Dette inkluderer skader og slitasje på enkelte overflater og bygningsdeler, blant annet i form av råteskader på terrasse, svelling i parkett, bom i fliser. Kjøkkeninnredning og røropplegg har tegn til slitasje og lekkasje. Enkelte tekniske installasjoner har mangler i utførelse eller behov for videre kontroll, blant annet avløpslufting, el-anlegg og rør-i-rør-systemet. Utvendig er det mindre skader og mangler på blant annet grunnmur og forstøtningsmur.

Bygninger fra denne tidsperioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, og dimensjonering.

Garasjen og utvendig bod er ikke gitt en full tilstandsrapport, men er kun beskrevet med en enkel bygningsmessig vurdering.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hoveddøren er fra 2012. Terrasse utenfor stue og inngangsparti. Oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. (ikke funksjonstestet)
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er beskrevet som vaskerom på mottatte tegninger, men rommet er ikke konstruert som et fullverdig våtrom.

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. (ikke funksjonstestet)

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

Måling er foretatt, uten at det er påvist unormale forhold.

Målingene er foretatt ved/i vegg på vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Tilstøtende rom er yttervegg og badet målingene ble derfor utført her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Rommet har tregulv.

Trepanel på vegger og i tak.

Servant med underskap.

Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert El-kassett.

Samlingspunkt for gulvvarmen er plassert på vaskerommet. Det er manuell regulering av kursene.

Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har plate på mark.

Takvann til dreneringsrør.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er opparbeidet med shingel/grus, belegningsstein, plen/gress samt noe vegetasjon.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er tegnet inn en bod innenfor vaskerommet, men denne er ikke der i dag.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Garasje

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

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

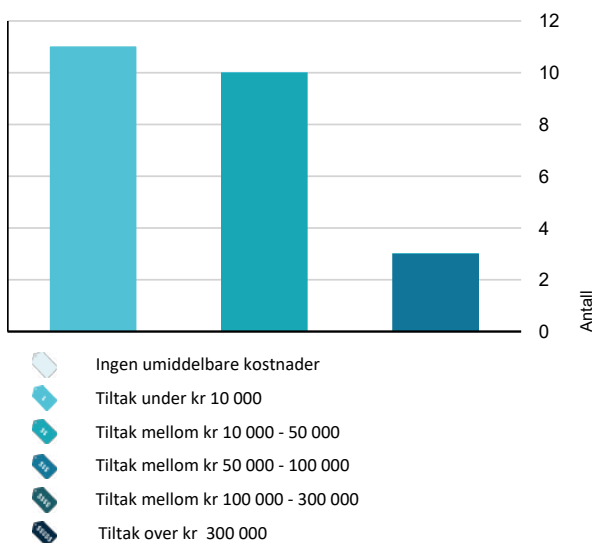
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var delvis 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](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmur** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2003

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.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

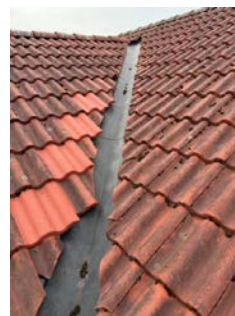
- Knekte takstein må skiftes.

Takstein i kilrennene må kappes/tilpasses.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser knekt takstein.



Bildet viser takstein som ikke er tilpasset kilrennen.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ifølge rekvisit kan det komme takras fra taket på våren.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muresperre bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er hull/åpninger i undertaket som ikke er tettet.

Det er registrert fuktskjolder på undertak og i taksperre i underkant av kilrennen.

Det er registrert tegn etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Lokal utbedring av hull/punktering i undertaket må utføres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedrørende fukt i taksperre i nedre kant av kilrennen.

Tiltak mot mus kan ikke utelukkes.

For å lukke avviket må dampspennen utbedres slik at kontinuitet og tett utførelse gjenopprettes.

Redusert effekt av dampspennen kan medføre transport av fuktig inneluft inn i takkonstruksjonen, særlig i vinterhalvåret

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser synlig åpning i undertaket.



Bildet viser fuktskjolder i taksperre i nedkant av kilrennen.



Bildet viser spottkasse med brutt dampsperre.



Bildet viser brutt dampsperre fra vaskerom.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hoveddøren er fra 2012.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue og inngangsparti. Oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert råteskader i rekkverk, terrassebord og treverk mot terreng.

Det er i tillegg påvist skjevheter i rekkverket.

Bjelkelaget er ikke undersøkt på grunn av manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må skadet materiale fjernes og konstruksjonen utbedres. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til videre nedbrytning, redusert bæreevne, personsikkerhet ved bruk, samt forringet visuell og funksjonell kvalitet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bildet viser terrasse med stedvis råteskader i rekkverk.



Bildet viser terrasse med stedvis råteskader i terrassebord.



Bildet viser terrasse med stedvis råteskader i terrassebord.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert svelling i parkettgulvet på ett soverom. Det er bom i fliser i gang og vaskerom, samt sprukne fliser og bom i utvendig bod. Det er også glipper mellom gulvlister og gulv enkelte steder, samt noe manglende listverk.

Det er registrert noen fuktskjolder i taket over fordelingen til gulvvarmen. Årsaken er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ingen umiddelbar behov for utskifting av fliser med bom, men dersom tilstanden utvikler seg, kan det over tid føre til at fliser og fuger løsner eller sprekker.

For å lukke avviket må skadde og løse materialer skiftes ut eller etterbehandles. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre videre skader, redusert funksjon og estetisk kvalitet. Det anbefales ytterligere undersøkelse vedrørende fuktskjolder over fordelingen til gulvvarmen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser glippe i listverk i overgang mellom vegg og gulv.



Bildet viser sprukne fliser i boden.



Bildet viser parkett med fuktskade på soverom.

Tilstandsrapport



Bildet viser sprekke i gulvbord på soverom.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt høydeforskjell ca. 8 mm på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt høydeforskjell ca. 12 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Det er målt høydeforskjell på ca. 5 mm på stort soverom over en lengde på ca. 2 m
Det er målt høydeforskjell på ca. 11 mm på stort soverom gjennom hele rommet.

Det er målt høydeforskjell på ca. 8 mm på soverom mot kjøkken over en lengde på ca. 2 m
Det er målt høydeforskjell på ca. 10 mm på soverom mot kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt høydeforskjell på ca. 4 mm på det minste soverommet over en lengde på ca. 2 m

Det er målt høydeforskjell på ca. 5 mm i entreen over en lengde på ca. 2 meter.

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

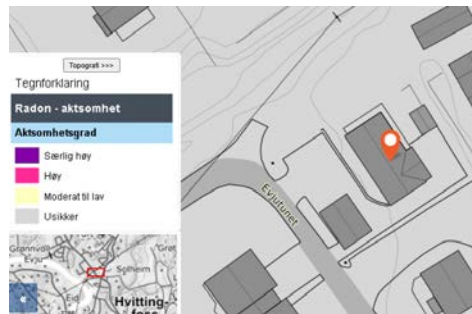
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

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 elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Skapet er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For å lukke avviket må skapet flyttes

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser avstand til sotluke.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svertesopp i silikonefuger i dusjonene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

"Vinduet er plassert innenfor våtsonen, men er per i dag ikke preget av fuktbelastning. Det er ikke behov for utbedringstiltak slik tilstanden fremstår nå. Dersom bruken endres, kan vinduet bli utsatt for fuktpåkjenning, og det bør vurderes om materialene må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. (ikke funksjonstestet)
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Det er registrert noe motfall ved døråpningen til gangen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Det anbefales å benytte tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag, for å redusere fuktbelastningen i dusjonen.

Det er ingen umiddelbar behov for utskifting av fliser med bom, men dersom tilstanden utvikler seg, kan det over tid føre til at fliser og fuger løsner eller sprekker.

For å lukke avviket vedrørende motfall, må det foretas justering av fallforholdene.

Tiltak bør ses i sammenheng med en eventuell renovering av badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke funnet tegn til membran i sluk eller ved rørgjennomføring i vegg mot vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det anbefales å benytte tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag, for å redusere fuktbelastningen i dusjonen, da det ikke kunne konstateres membran under befaringen, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser sluk ved vaskemaskin.



Bildet viser sluk under dusjkabinettet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser svelling i benkeplate.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksviften fungerte ikke under befaringen. Den ser ut til å være frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekkssystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser avtrekksviften på badet.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er beskrevet som vaskerom på mottatte tegninger, men rommet er ikke konstruert som et fullverdig våtrom.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. (ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- 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: 10 000 - 50 000



Bildet viser rørgjennomføring i gulver uten synlig tegn til membran.



Bildet viser sluket uten synlig tegn til membran.

ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måling er foretatt, uten at det er påvist unormale forhold. Målingene er foretatt ved/i vegg på vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Tilstøtende rom er yttervegg og våtrom/bad. Målingene ble derfor utført her.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i rørapplegg.

Det er registrert svelling i underkant av benkeplate.
TG3 gjelder lekkasje fra avløpsrør under oppvaskkum

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av merke på benkeplaten.



Bilde av svelling i underkant av benkeplaten.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Rommet har tregulv.
Trepanel på vegger og i tak.
Servant med underskap.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjenvann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørskapet har ingen avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjenvann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Basert på registrert avvik anbefales ytterligere undersøkelser og gjennomgang av en fagperson, som eventuelt må utføre nødvendige tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser fordelerskap på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Vannlåsen under servanten på badet er ikke riktig montert. Det ser også ut til at lufting på avløpet er koblet sammen med avtrekket fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson. For å lukke avviket må feilmonterte komponenter rettes. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til lukt og kondens problemer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser lufting fra avløp som ser ut til å være tilkoblet kjøkkenavtrekk.



Bildet viser feilmontert vannlås under servant.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert EI-kassett.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Varmtvannstank

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Samlingspunkt for gulvvarmen er plassert på vaskerommet. Det er manuell regulering av kursene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en gulvvarmekurs som er frakoblet. Ifølge selger går kursen til utvendig bod, og kurser har ikke vært i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser gulvvarmekursene.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør 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 Basert på avvik funnet under befaringen anbefales en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser en kabel som ikke er tilstrekkelig festet.

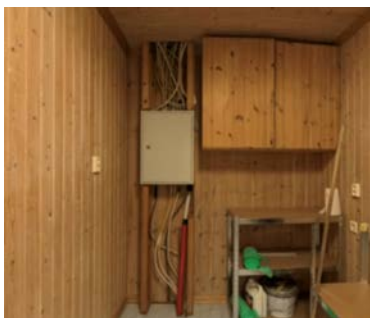


Bildet viser sprekk i stikkontakt på kjøkkenet.



Bildet viser kabel som er ubeskyttet.

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringsskap.

! 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 forenklete 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.
En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene og i stuen.

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
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuksikring og drenering

Boligen har plate på mark.
Takkvann til dreneringsrør.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er påvist enkelte sprekker, riss og sår i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket vurderes til å være av estetisk karakter.

Lokal utbedring bør gjennomføres, og sprekken bør overvåkes over tid.

Dersom sprekken gjenoppstår, kan det være behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser mindre riss og sår i grunnmurens overflate.



Bildet viser mindre riss og sår i grunnmurens overflate.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilde av støttemur.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med shingel/grus, belegningsstein, plen/gress samt noe vegetasjon.

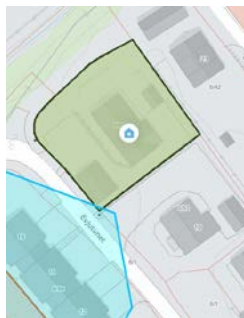
Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommens tomtengrense i utkanten av markert aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Bildet viser eiendommens tomtengrense i utkanten av markert aktsomhetsområde for flom.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Utvendig:

Boden står på pilarer av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, kledd med utvendig liggende panel.

Taket er tekket med papp.

Vinduet er av tre.

Enkel malt ytterdør.

Innvendig:

Innvendig er det tregulv.

I himlingen er det åpent mot undertaket.

Det er registrert skjevheter i veggkonstruksjonen.

Utvendig bod er ikke gitt en full tilstandsrapport, men er kun beskrevet med en enkel bygningsmessig vurdering.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Oppført med støpt plate på mark, ringmur av lettklinkerblokker og bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Saltak tekket med betongstein.

Garasjen har innlagt strøm.

To leddporter med elektriske portåpnere.

Én dør og tre vinduer av tre.

Innvendig er det trepanel på vegger og i tak.

Det anbefales å montere snøfangere på taket for å unngå takras fra garasjen.

Garasjen er ikke gitt en full tilstandsrapport, men er kun beskrevet med en enkel bygningsmessig vurdering.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/99 m²

Enebolig: Kjøkken, Bod, Bad, 3 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Entré

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 57 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 4 350 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi Konklusjon markedsverdi 3 300 000
--	---

Markedsvurdering

Enebolig over ett plan, med 3 soverom, dobbel garasje og 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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Evjutunet 41 ,3647 HVITTINGFOSS 110 m² 2018 3 sov		4 085 000	4 100 000		4 100 000	37 273
2 Hestekoen 14 ,3647 HVITTINGFOSS 151 m² 1978 4 sov	19-09-2023	3 500 000	3 150 000		3 150 000	20 861
3 Hestekoen 5 ,3647 HVITTINGFOSS 144 m² 1978 3 sov	18-03-2024	3 100 000	3 000 000		3 000 000	20 833
4 Kirkeveien 2 ,3647 HVITTINGFOSS 156 m² 1956 2 sov	28-04-2024	2 950 000	2 840 000		2 840 000	18 205

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, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	12 000
Vedlikehold (estimert)	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	390 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 630 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

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

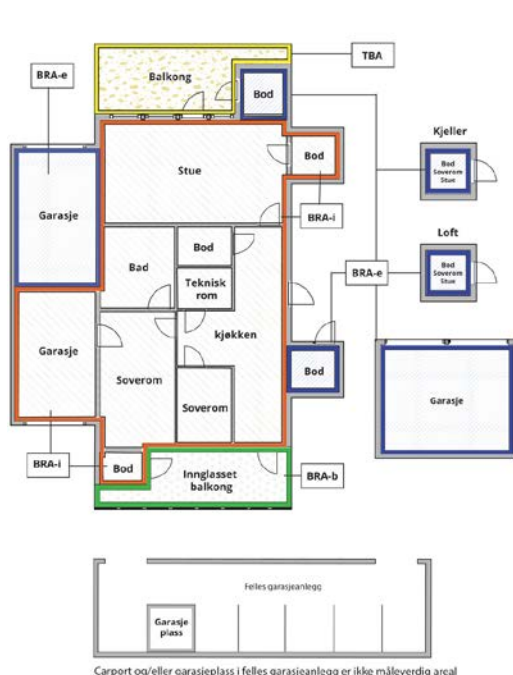
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass 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 boden
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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99	6		105	56
SUM	99	6			56
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Toalettrom, Soverom 2, Vaskerom, Soverom 3, Entré	Bod	

Kommentar

BRA-e gjelder utvendig bod ved inngangspartiet.

Det er lagt omtrent 25m² med gulv på loftet.

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

Kommentar: Det er tegnet inn en bod innenfor vaskerommet, men denne er ikke der i dag.
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.
Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er 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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

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.

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.
Plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er 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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	91	14
Bod	0	12
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig

S-rom utgjør utvendig bod ved inngangsparti og vaskerom.

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.

Bod

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.

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

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	6	82		0	1008.7 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Evjutunet 8

Hjemmelshaver

Kråkemo Gunnar Henry, Kråkemo Jorunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Evjutunet, et etablert og rolig boligområde i Hvittingfoss, Kongsberg kommune. Området har nærhet til både barnehage, skole og dagligvarebutikk, samt fine tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Hvittingfoss har servicetilbud som butikk, apotek og helsestasjon. Området preges av eneboliger og tomannsboliger.

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: 479R

Navn: Evjutunet 4 - bolig

Plantype Detaljregulering

Formål: Boligbebyggelse, grønstruktur og adkomst.

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med shingel/grus, belegningsstein, plen/gress samt noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.03.1997		Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.08.2003	Gjelder for boligen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

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 elektroaglig 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:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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/WG2186>

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.	
1305250068	

Selger 1 navn
Roar Kråkemo

Gateadresse	
Evjutunet 8	

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250068

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

Initialer selger: RK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250068

- 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: 1305250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Kråkemo	b78a48696ac7fab437d33 8c49543f0076a8fb4	01.04.2025 13:53:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305250068

- 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>



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig		Sluk	•	Gatelys (belysningspunkt)
	Kumlokk		Mast		Nettverksstasjon
	Skap		Masteomriss		Trase
	Hekk		Gjerde		Loddrett mur
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Svømmebasseng		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Gang- og sykkelveg		Veg
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Innsjøkant
	Innsjø		Høydekurve Kongsberg		Fylkesvegbok
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 08.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Evjutunet 8, 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	2 408,95 kr
Eiendomsskatt	1 839,77 kr
Feiing	679,12 kr
Renovasjon	3 688,08 kr
Vann	2 391,09 kr
Sum	11 007,01 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	613900 Prom	3,00 kr	1/1	0 %	1 842,00 kr	607,37 kr
Standard renovasjon	1 stk	3 875,00 kr	1/1	0 %	3 875,00 kr	1 291,65 kr
Feie- og tilsynsavg.	1 Stk	730,00 kr	1/1	0 %	730,00 kr	243,32 kr
Målerleie	1 Stk	650,00 kr	1/1	0 %	650,00 kr	216,65 kr
Forskudd Vann	76 m ³	25,00 kr	1/1	0 %	1 900,00 kr	623,80 kr
Forskudd Kloakk	76 m ³	39,00 kr	1/1	0 %	2 964,00 kr	973,11 kr
				Sum	11 961,00 kr	3 955,90 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 08.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 103341915

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 20158832

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Evjutunet 8, 3647 HVITTINGFOSS

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn	Dovre AS	Dovre 500cb og 510cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.03.2023	Tilsyn	29.03.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Leca. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Mini, System Plewa, U2
Beskrivelse	Sotluke må ikke komme nærmere brennbart materialer enn minimum 300 mm. Gjelder mot gulv. Normalt legges det plate på gulv, eller det settes inn sotlukestein rett innenfor sotluke.

Type	Detaljer
------	----------

Andre forhold	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Leca. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Mini, System Plewa, U2
Beskrivelse	Skorstein har en liten sprekk/riss på motsatt side av røykrør. Følges med på om det blir større eller om det sprekker mer.

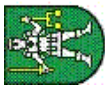
Informasjon for bruksenhetId 103341915

BruksenhetId	103344220	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	23457733	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103344220.

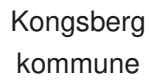
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Kongsberg kommune						Planstatus			
MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse					
3303 - Kongsberg kommune	6	82	0	0	Evjutunet 8, 3647 HVITTINGFOSS					
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN										
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til						Plan (vedtaksdato)		Areal		
Boligbebyggelse - Nåværende						Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)		1008.29m ²		
fysisk utforming av anlegg						Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)		1008.29m ²		
Gul sone iht. T-1442						Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)		52.65m ²		
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)						Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)		33.8m ²		
GJELDENDE REGULERING										
Ligger eiendommen i et regulert område?						Reguleringsformål		Areal		
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)									
Ja										
3303 221R2	Evjujordet Hvittingfoss - endring (24.10.2001)					Boliger		995.61m ²		
3303 221R2	Evjujordet Hvittingfoss - endring (24.10.2001)					Høyspenningsanlegg		49.24m ²		
3303 479R	Evjutunet 4 - bolig (10.1.2018)									
RELATERTE PLANER										
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)									
221R2	Evjujordet Hvittingfoss - endring (24.10.2001)									
221R1	Evjujordet Hvittingfoss - endring (20.10.1999)									
300R	Hvittingfoss sentrum (25.8.2005)									
394R	Evjujordet vest - boliger II (19.6.2013)									
479R	Evjutunet 4 - bolig (10.1.2018)									
BEBYGGELSESPLAN										
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?										
PLANID	Plannavn									
Nei										

REGULERING UNDER ARBEID	
PLANID	Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? Plannavn
Nei	
PLANFORSLAG	
PLANID	Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Plannavn
Nei	
KOMMENTARFELT:	

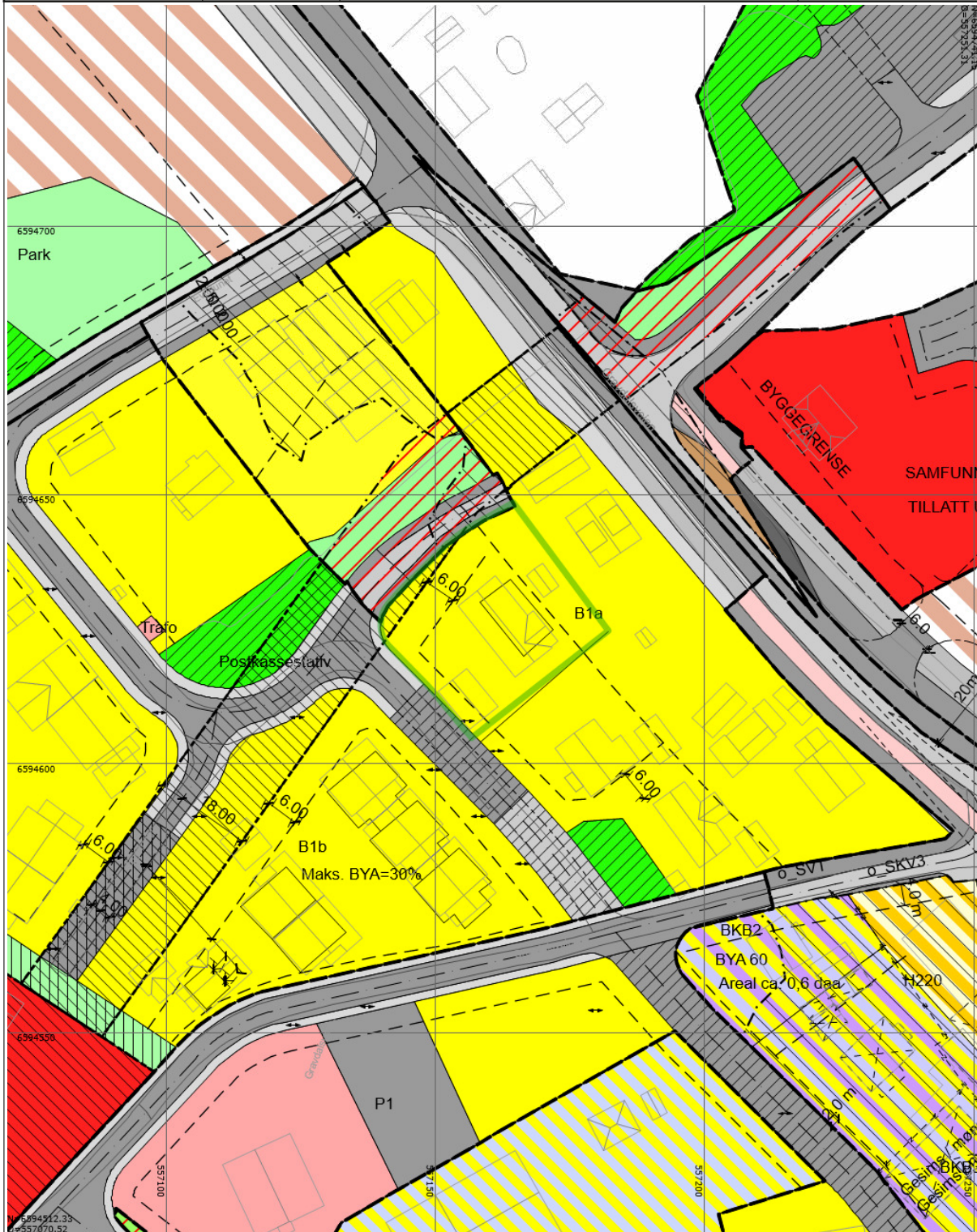
Det tas forbehold om feil og mangler.



Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Evjutunet 8 3647 HVITTINGFOSS			
Annen info:	Evjutunet 4 - bolig			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Gang- og sykkelveg		Veg
	Innsjø		RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		RpStøyGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Avkjørsel - kun innkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		Høyspenningsanlegg		Boligområde
	Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse		Offentlig bebyggelse
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass		Bussholdeplass		Offentlig friområde
	Park		Privat veg		Parkbelte industriområde
	Kommunalteknisk virksomhet		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	Bolig/Forretning		Annet kombinert formål		Flomfare
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Frisikt		Rød sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kollektivholdeplass		Grønnstruktur
	Friområde		Friluftformål		Fylkesveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		



Kongsberg
kommune

Reguleringsbestemmelser for Byplan 221, Evjujordet boligområde, g/b. nr. 6/1

Side 1 av 3

Bestemmelsene er egengodkjent

08.06.99

Bestemmelsene er revidert i h.h.t. mindre vesentlig endring
24.10.01

1.

AVGRENSING

Det reguerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2.

REGULERINGSFORMÅL

Byggeområde for bolig

Byggeområde for kontor og bolig

Byggeområde for almenntilgjort formål(Forsamlingshus/barnehage)

Offentlig trafikkområde (Kjøreveg, gang-/sykkelveg, annet trafikkareal)

Offentlig friområde (Park)

Fareområde (Høyspentanlegg)

Spesialområde (Campingplass, friluftsområde, privat veg, frisiktsone, skjermbelte)

Fellesområder (Lekeareal, felles adkomstveg, gangveg)

3.

BYGGEOMRÅDE

Område avsatt til boligformål

Bygninger / utnyttelse

I felt B1 og B2 kan det oppføres frittliggende eneboliger med maksimal utnyttelse på 25 % av regulert tomteareal inkludert boder og garasjer (BYA=25%). Felt B2 og B1b kan tillates bebygd med tett-lav bebyggelse som for eksempel vertikaldelte tomannsboliger. Maksimal utnyttelse i felt B2 og B1b er 30 % av regulert tomteareal inkludert boder og garasjer (BYA=30%).

Minste uteoppholdsareal, MUA skal være 200 m² for tomannsboliger og 300 m² for eneboliger.

Tomteinndeling og husplassering vist i planen er veiledende. Eventuelle endringer av tomtedeling skal skje som en samlet plan innenfor henholdsvis område B1 og B2.

Elesjeantall / byggehøyde

Bygninger i felt B1 og B2 kan oppføres i "halvannen etasje", eksempelvis en etasje og innredet loftsetasje. Maksimal høyde til gesims er 4,5 m, og maksimal mønehøyde er 8 m målt fra ferdig planert terreng. Ved bygging av tomannsboliger i felt B2 tillates oppføring i to etasjer med gesimshøyde på inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m.

Krav til byggemeldingen

Bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng og adkomst skal framgå av byggemeldingen. Plassering av bolighus og bod / garasje skal vises på situasjonsplanen.

Biloppstillingsplass

Det skal minst avsettes plass til 1 garasje og 1 biloppstillingsplass per enebolig. For tomannsboliger skal det avsettes plass til 1 garasje og 0,5 biloppstillingsplass per boenhet.

Byggegrenser

Bolighus må plasseres minimum 4 m fra eiendomsgrense. Frittstående garasjer og boder kan plasseres 1 m fra eiendomsgrense. Ved innkjøring vinkelrett på adkomstveg må avstanden være minimum 4 m fra eiendomsgrensen mot veg.

Form, farge og materialbruk

Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 36 grader. Bygningsmyndigheten skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samhørende gruppe får en innbyrdes harmoniserende utførelse. Garasje og uthus bør oppføres i samme materiale og med samme formspråk som hovedhuset.

Gjerder

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner el. l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerder skal være avstemt mot omgivelsene, og høyden skal være maksimum 1,1 m. Mot felles gangveg og felles lekeareal skal eiendomsgrense markeres.

Område avsatt til industri/kontor/bolig

Bygninger / utnyttelse

Det kan oppføres industri/kontorbygninger og boliger med maksimal samlet utnyttelse på 35 % av regulert tomteareal i felt K1, medregnet garasjer og lagerareal. Boliger og industri/kontoror kan ligge i samme bygning. For øvrig skal industri/kontorvirksomhet fortrinnsvis plasseres nærmest RV 40 med boligene i bakkant. Utnytting av området til kun industri/kontor kan tillates.

Etasjetall / byggehøyde

Bygningene i felt K1 kan oppføres i maksimalt to etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyden skal ikke overstige 10 m fra ferdig planert terreng.

Krav om bebyggelsesplan

Det må utarbeides en egen bebyggelsesplan for felt K1 før utbygging kan skje. Denne skal vise fordeling av bolig- og industri/kontorareal, vegutforming m m og gi mer detaljerte bestemmelser om utforming.

Form, farge og materialvalg

Bygninger i felt K1 skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området rundt.

4.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Veg og gang- / sykkelveg skal være ferdig opparbeidet før byggeområde for bolig og spesialområde for campingplass tas i bruk. Maks. bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4 m.

5.

FAREOMRÅDER

Innenfor fareområde F1 tillates bygging av garasjer for inntil 2 bilplasser. Ingen bygningsdeler på bolighus, slik som f eks terrasser, tillates oppført innenfor fareområdet.

6.

SPESIALOMRÅDER

Campingplass

Innenfor spesialområde campingplass kan det plasseres nødvendige bygninger og anlegg som har tilknytning til reguleringsformålet (Sanitærhus, kiosk, resepsjon o l.)

Det kan plasseres campinghytter på inntil halvparten av området. Byggegrense mot Lågen avgrenser område hvor det er forbudt å sette campingvogner og telt.

Nødvendig bygning for vann/avløpsformål kan oppføres innefor byggegrensen.

Illustrasjonsplan for området skal godkjennes før utbygging.

Ved opparbeidelse av campingplassen vil faresone F 1 mot nordvest fjernes.

Friluftsområde

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. En enkel sti kan opparbeides langs elvekanten. Det kan også gjøres enklere tilretteleggingstiltak for egnede fiskeplasser og brygger. Plassering av campingvogner og telt er ikke tillatt innenfor friluftsområdet.

Skjermbelte

Skjermbeltet skal være plantet før utbygging av boliger og etablering av campingplass starter.

Skjermbeltet skal beplantes med trær.

Frisiktsone

Frisiktsone må holdes fri for sikthindrende gjenstander og vegetasjon som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.

FELLESOMRÅDER

Felles lekeareal

De regulerte fellesarealene for lek er avsatt for de omkringliggende boligene innenfor planområdet.

Område L 1 skal være ferdig opparbeidet som sandlekeplass før bebyggelsen tas i bruk. I område

L2 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Felles gangveg

Gangvegen mot Gravidalsvegen skal opparbeides i tre meters bredde og stenges for gjennomkjøring.

Bestemmelser til reguleringsplan 479R

Evjutunet 4 boliger, Hvittingfoss

i Kongsberg kommune

479R Forslag til bestemmelser er vedtatt

10.01.2018

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse, grønnstruktur og adkomst.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, vedtatt 10.01.2018.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 221R-2 Mindre reguleringsendring av Evjujordet Hvittingfoss, vedtatt 24.10.2001.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-6:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Friområde
- d) Støysone (PBL § 11-8 a)
 - Rød sone
 - Gul sone
- e) Faresone (PBL § 11-8 a)
 - Høyspenningsanlegg

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

- a) Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det være gjennomført tilstrekkelige geotekniske undersøkelser som redegjør for hvordan tiltaket skal fundamenteres

og hvordan grunnforholdene kan forbli stabile. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

- b) Støy
Før det gis rammetillatelse i område der det kan være støy over grenseverdiene, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i departementets retningslinjer for støy T-1442/16 tabell 3 blir tilfredsstilt. Dette innebærer også utredning av reflekterende støy.
- c) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

- a) Utearealer
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.
- b) Infrastruktur-tiltak
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- felles lekeareal innenfor planområdet
 - bekkedraget i friområdet skal være rensket opp og steinsatt
 - gammelt avløpsrør i bekkedraget med tilhørende oppfylling skal være fjernet
 - gjerde eller hekk på eiendomsgrensa mellom friområdet og boligeiendommen er satt opp
 - nødvendige støyskjermingstiltak dersom det er påvist behov for dette

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Ikke gitt

§ 4.2 Leikeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte. Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.

- Strøksleikeplass ved Hvitvingfoss barneskole.
- Nærleikeplass innenfor reguleringsplan for Evjujordet vest – boliger (planID 394R)
- Småbarnsleikeplasser for konsentrert småhusbebyggelse innenfor BKS, men ikke i magnetfeltet.

§ 4.3 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstiller støyretningslinjen T-1442/16 tabell 3 og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C. Dette gjelder også opparbeidet småbarnsleikeplass.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere. Dette gjelder også reflekterende støy på naboboliger.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i departementets retningslinjer for støy.

Tiltak for å ivareta tilfredsstillende støyforhold for omkringliggende bebyggelse mot fylkesveien på grunn av reflekterende støy skal være i henhold til anbefaling i støyfaglig utredning, jf. § 3.1 b.

§ 4.4 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

§ 4.5 Kabler og ledninger

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

§ 4.6 Magnetfelt

Magnetfeltet strekker seg 27,5 meter fra senter høyspentlinje til angitte byggegrense. Bebyggelse og rom som ikke skal brukes til varig opphold kan oppføres/plasseres innenfor magnetfeltet i området for bebyggelse og anlegg, men må ellers forholde seg til avstandsbestemmelsene i PBL § 29-4 andre ledd.

De deler av området som ligger nærmere høyspentledningen enn 27,5 meter kan ikke inngå i MUA-kravet.

§ 4.7 Gjerde og hekk

Mot friområdet skal eiendomsgrense for boligeiendom tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.8 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.9 Kulturminner

a) Varsling

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

§ 4.10 Energi

Nye bygg innenfor planområdet skal legge til rette for lavt energiforbruk og for energiforsyning fra miljøvennlige energikilder. Sammen med rammesøknad skal det sendes inn begrunnelse og nærmere dokumentasjon for valgte energiløsninger.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

a) Arealbruk

I dette området er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil 3 målbare plan) med tilhørende anlegg.

På området skal det anlegges småbarnslekeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen.

Det kan etableres inntil fire boenheter i område f_BKS.

b) Grad av utnytting

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

Bebygd areal / bruksareal for etasje hvor himlingen ligger lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

- c) Byggeghøyder
Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtengrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter.
- e) Plassering av kjeller
Kjellergulv skal plasseres minst 30 cm over det laveste punktet på Evjutunet, der flomvannet renner over.
- f) Utforming av bebyggelse og anlegg
Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
- g) Tilgjengelighet
Minst 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være tilgjengelige, slik det er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12-2.
- h) Terrasser / balkonger
Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 kvm per boenhet utenfor vegglivet. For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med et areal i innvendige hjørner, i innrykk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak- og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.
- i) Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal skal være i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Arealer som ligger nærmere senter av høyspentledning enn 27,5 meter (vist med byggegrense på plankartet) inngår ikke i MUA-kravet på grunn av magnetfelt fra høyspent.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (SKV)

I disse områdene er det tillatt å etablere kjøreveger. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder.

Vegene skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser.

o_SV1 og o_SV2 skal være offentlige veger. f_SV3 skal være felles veg for de eiendommene som ligger langs vegen (også eiendommer som ligger utenfor planområdet).

§ 6.2 Annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT)

Disse områdene skal opparbeides pent og tilplanter der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (f_GF)

Friområdene skal kunne brukes til lek og rekreasjon og være åpne for allmennheten. Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Vegetasjonen kan tynnes eller suppleres på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Støysone - Rød sone H210

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 2 m over terreng, og viser hvor det er behov for dokumentasjon / tiltak. Det er ikke tillatt med etablering av nye boenheter i denne sonen.

§ 8.2 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 2 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak.

§ 8.3 Faresone - Høyspenningsanlegg H370

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Det er ikke tillatt med høy beplantning i området (maks 4 meter). Eksisterende høyspentledning gjennom området kan vedlikeholdes og ombygges.

§ 9 FORHOLDET 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 musikk-anlegg 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/avgrensingskabel 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: Evjutunet 8
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre