

Fåsengata 8



Velkommen til

Fåsengata 8



Salgsoppgaven produsert 30. oktober 2025

Vestfossen

Enebolig med dobbel garasje og stor, idyllisk hage - Solrikt - Bad fra 2017 - Peisovn - Kort vei til sentrum

Prisantydning	3 900 000,-
Omkostninger	98 880,-
Totalpris	3 998 880,-
BRA-i	182 kvm
Totalt BRA	228 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1951

Ansvarlig megler	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no




ANTIBES



Kort fortalt

Velkommen til Fåsengata 8!

Dette er innholdsrik enebolig med dobbel garasje beliggende i landlige og barnevennlige omgivelser i Vestfossen.

Høydepunkter:

- 3 stuer
- 3 soverom
- Bad fra 2017
- Kjeller med vaskerom og boder
- Peisovn som varmer godt i vinterhalvåret
- Stor gårdsplass og garasje fra 2018
- Stor og flott hage med gode solforhold
- Terrasser og veranda
- Landlige og fredelige omgivelser
- Kort vei til barnehager og skoler
- Gangavstand til Vestfossen sentrum
- Praktisk med bare 6 minutters gange til togstasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	182 kvm
BRA-e:	46 kvm
Totalt BRA:	228 kvm
TBA:	40 kvm

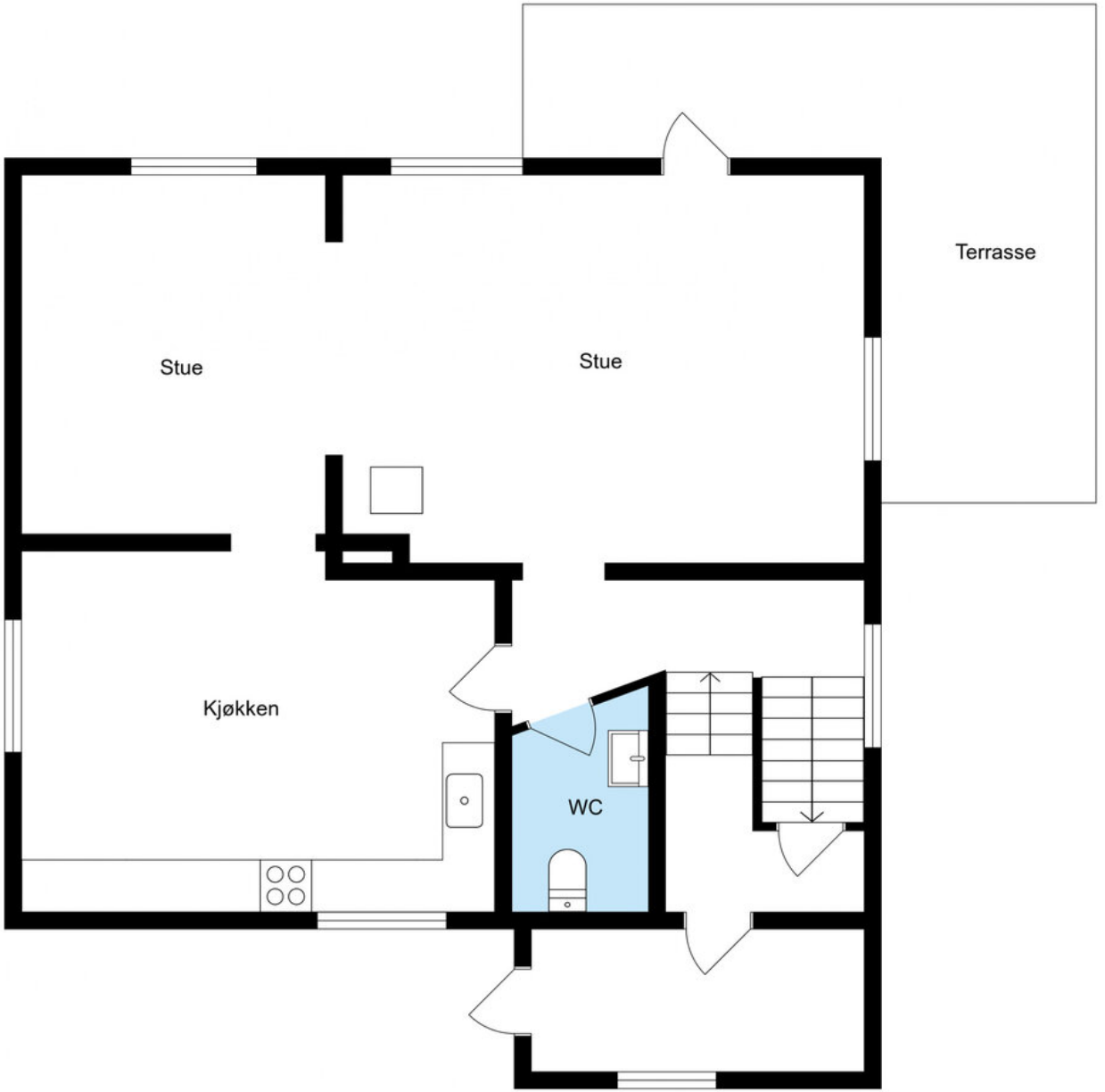
Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 60 kvm. Vaskerom, boder
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, 3 soverom, bad
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 3 kvm.

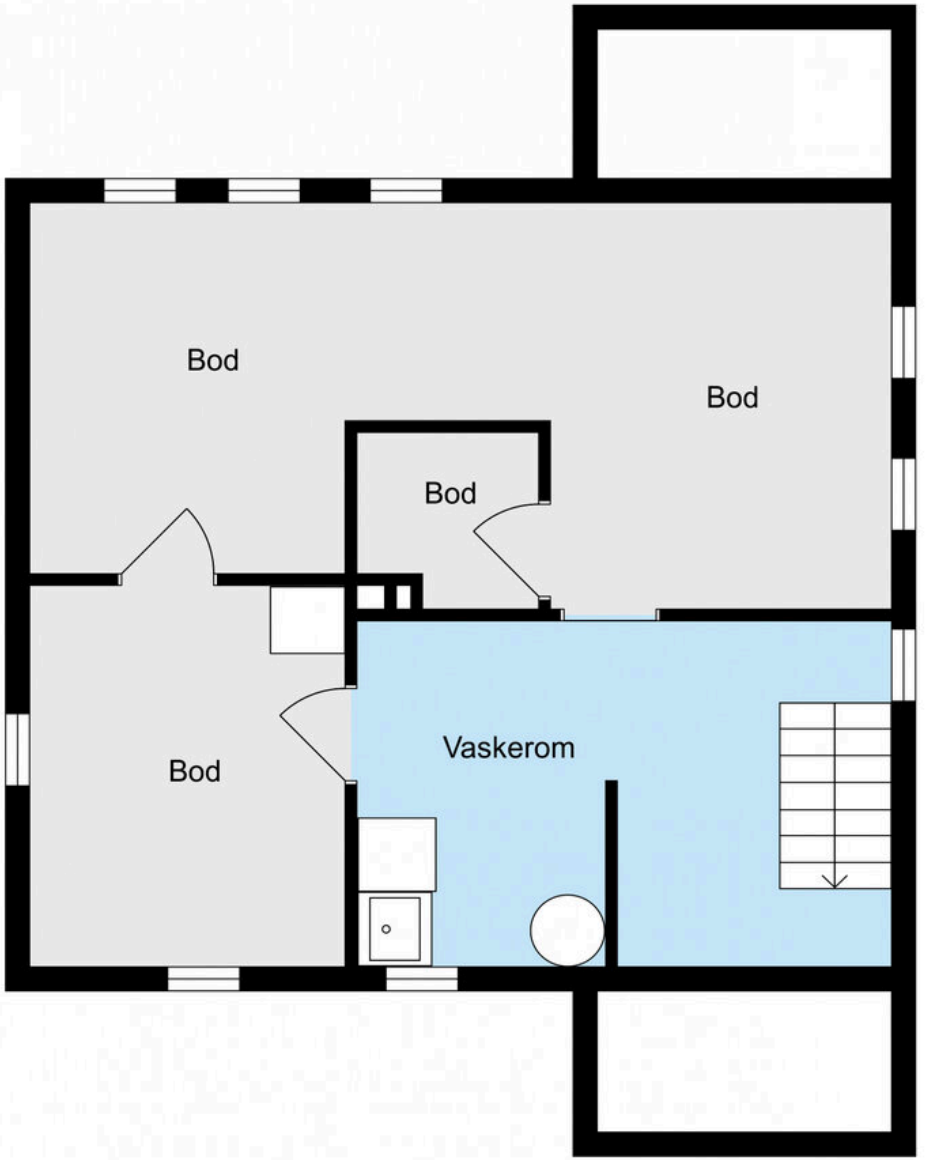
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.



Planskisse 1. Etasje



Planskisse 2, Etasje



Planskisse Kjeller




Hjem
Kjære
Hjem


ANTIBES


TOUR EIFFEL
PARIS
PARIS




























OSO
AEG




8









Informasjon

Fåsengata 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0361/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50, bnr 99 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Selger
Eva-Britt Austdal

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 018 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1951

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 182 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 228 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 60 kvm. Vaskerom, boder
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, 3 soverom, bad
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 3 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde i kjeller på ca. 1.97 meter, stedvis lavere.

Innhold

1. Etasje: Entré, gang, 2 stuer og kjøkken.
2. Etasje: Gang, bad, stue og 3 soverom.
Kjeller: Vaskerom og flere boder.

Dobbel garasje på eiendommen.
Terrasse på ca. 37 kvm med adkomst fra stue.
Veranda på ca. 3 kvm med adkomst fra 2. etasje.

Standard

1. Etasje:

Entré: Praktisk entré med plass for garderobeskap til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre adkomst til trappegang.

Stue: Stor og fin stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Det er moderne peisovn i stuen som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Videre er det stor spisestue med god plass til langbord og tilhørende møblement.

Kjøkken: Romslig kjøkken med innredning fra Marbodal. Kjøkkenet har profilerte fronter, fibo trespo plate over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin (medfølger ikke). Det er plass for hyggelig spisebord på kjøkkenet.

Toalettrom: Pent toalettrom med plassbygd innredning med servantbolle, samt gulvmontert toalett.

2. Etasje:

Stue: Stue som praktisk kan benyttes som en ekstra tv-stue. Stuen gir god plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement.

Soverom: I denne etasjen finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og innredet med dobbeltseng, nattbord og flere garderobeskap. Soverom 2 og 3 er også av gode størrelser og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Fra det ene soverommet er det adkomst til veranda på ca. 3 kvm.

Bad: Pent bad fra 2017 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med innredning med servant, speil, toalett og dusjnisje med regndusj. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Kjeller:

Vaskerom: Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på 200L er også plassert her.

Boder: Romslig bod med god plass til diverse oppbevaring.

Parkering

Meget gode parkeringsmuligheter i gruset gårdsplass, samt dobbel garasje. Det er montert elbil-lader.

Modernisering og påkostninger

2020:
- Installert elbil-lader
- Ny veranda

2018:
- Oppført garasje (Igland-garasjen)

2017:
- Nytt bad

2011:
- Ny inngangsdør
- Nytt tak (undertak og takstein)

2009:
- Nye kjellervinduer og verandadør i 1. etasje

For øvrig løpende oppussing og vedlikehold, løpende oppgradering av el-anlegg i sammenheng med oppussing.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinmontøren AS (tømrerarbeid, mur, membran og flis) Krokstad Rør AS (rørarbeid) Badet ble etablert i 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinmontøren AS (tømrerarbeid, mur, membran og flis) Krokstad Rør AS (rørarbeid) Badet ble etablert i 2017.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinmontøren AS (tømrerarbeid, mur, membran og flis) Krokstad Rør AS (rørarbeid) Badet ble etablert i 2017.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak utført som egeninnsats (faglært tømrer)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Drenering er utført av tidligere eier. Ukjent årstall.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Løpende oppgraderinger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 15.10.2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Installert el-billader i 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Rørservice AS: oppgradert kloakkledninger i kjellergulv og ut til påkobling. Åpnet anboring og renset denne (2017?) Krokstad Rør AS: rørleggerarbeid ved etablering av nytt bad (2017).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Feiervesenet har utført tilsyn av pipe. Forhold er utbedret.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Synes å være noe fuktig i kjellerveggen mot vest. Mulig dårlig drenering.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: El tilsyn gjennomført 15.10.2025.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan

derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tak: Saltak tekket med takstein.
- Vegger: Oppført i Ytong med utvendig trekledning.
- Etasjeskiller: Trebjelkelag med støpt gulv.
- Grunnmur: Støpt betong.
- Boligen har synlig dreneringspapp med ukjent alder.
- Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.
- Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp med offentlige tilkobling.
- Boligen har en septiktank på tomten som ikke er i bruk.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobberrør til kjøkken og toalett. På badet er det installert rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet.
- Avløpsrørene er av plast. Kloakken er luftet via loftet, og det er stakeluke både i kjelleren og i røret som går gjennom den tidligere septiktanken utendørs.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i øvrige rom.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i 2. etasje, i tillegg er det sikringer i kjeller og garasje.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert mindre fuktmerker rundt undertak og takstolene rundt pipen, trolig fra eldre periode.
- Utvendig > Vinduer: Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Innvendig > Overflater - Gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet i soverom 1 og 17mm på soverom 2.
- Innvendig > Radon: TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert saltutslag på vegger i kjeller samt fuktmerker.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert flere dørhåndtak som bør justeres/strammes. Det er registrert en del slitasje på døren ned til kjelleretasjen.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: TG 2 settes på grunn av ikke tilfredstillende føring av avtrekk.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er utført kontroll med avvik. Avvikene må lukkes for å oppnå TG1.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er ikke avsluttet med topplist. Det er registrert noe saltutslag på vegger i kjelleren.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Det er registrert en del løs murpuss både innvendig og sett utenifra. Det er registrert en del fuktmerker/misfarging på grunnmur sett fra kjelleren. Det er registrert mindre

riss/sprekker på grunnmuren.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.
- Tomteforhold > Septiktank: Boligen har en septiktank på tomten som ikke er i bruk. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Taktekking: Det er registrert alge- og mosebegroing på taktekkingen. Utvendige beslag har utettheter. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert noe stående vann samt noe mose i takrenner. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke er noe form for ventilering i rommet og dette må etableres.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som medfølger: Komfyr og koketopp
Hvitevarer som IKKE medfølger: Oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget den 01.09.2023. Det ble under tilsynet konstatert defekt sotluke og tynt murverk, dette er utbedret av selger.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 180 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 843,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 5 244,-
Avløp kr. 7 669,-
Renovasjon kr. 4 930,- (standard renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 130,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra både Nextgentel og Altibox kr 1 059,- pr mnd (altibox er sist brukt).
- Brøyting av privat vei kr. 1 000,- per år. Kostnaden vil variere ut ifra mengde og gjeldende avtaler.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 966 679
Som sekundærbolig: kr 3 866 717

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 92096085

TV/Internett/Bredbånd

Både Nextgentel og Altibox / Viken Fiber er installert i boligen. Sist brukt er Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 039 kvm (Eiertomt)
Stor, eiet tomt på 1 039 m2.

Boligen er beliggende på en flott opparbeidet tomt i landlige og fredlige omgivelser. Tomten er pent opparbeidet med gruset adkomst vei, og stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Det er oppført dobbel garasje på eiendommen.

Videre har eiendommen nydelige uteområder med stor hage og terrasse. Hagen er opparbeidet med ulike beplantninger, trær og prydbusker. Det er også lagt til rette for en liten grønnsakshage. Her er det boltreplass for store og små i trygge omgivelser med lite biltrafikk. Videre kan man nyte gode solforhold i usjenerte omgivelser.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Vestfossen, med en hyggelig blanding av både pensjonister og barnefamilier. Her får du et fredelig bomiljø med gode naboforhold og trygg atmosfære.

Beliggenheten gir kort vei til det meste – både togstasjon og bussholdeplass ligger i nærheten, noe som gir enkel pendling til Drammen, Kongsberg og Oslo. I tillegg finnes matbutikk, legekontor og både barne- og ungdomsskole innen gangavstand fra boligen.

Nærområdet byr på fine rekreasjonsmuligheter, og et populært turmål er Røkebergtjerna – perfekt for en rolig spasertur eller frisk luft i hverdagen. Området har også flere grøntområder og lekeplasser, som gjør det attraktivt for barnefamilier.

Vestfossen, kjent som "Kulturhovedstaden", har et variert kulturtilbud med Kunstlaboratorium, Arena og Fossesholm herregård. Området byr på flotte båt-, bade- og fiskemuligheter ved Fiskumvannet og Eikeren, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Videregående skoler finnes i Hokksund, Kongsberg, Åmot og Drammen. Det er cirka 6 km fra Vestfossen til Hokksund sentrum.

Vestfossen treningssenter gir gode treningsmuligheter. Området tilbyr også flotte turmuligheter og skiløyper om vinteren. Kongsberg og Drammen ligger cirka 30 minutters kjøretid unna.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger i varierende alder og stil, mange med store hager og godt opparbeidede uteområder.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 6 minutters gangavstand til offentlig kommunikasjon med både buss og tog. Toget har avgang hver time retning Kongsberg eller Hokksund/Mjøndalen/Drammen/Asker/Oslo.

Skoler og barnehager

Ca. 15 minutters gangavstand til Smellhaugen barnehage. Andre nærliggende barnehager er Møllefossen barnehage og Røkeberg Kultur- og naturbarnehage.
Ca. 12-14 minutters gangavstand til Vestfossen ungdomsskole og Vestfossen barneskole.
Flere videregående skoler i nærheten, bl.a Eiker videregående skole, Kongsberg videregående skole og Åssiden videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjent tegninger for eiendommen datert 1951. Det er gjort noen endringer fra hva som er opprinnelig godkjent i tegninger. Boligen er tidligere benyttet som tomannsbolig, og det er gjort endringer for å tilpasse bruken som enebolig:
1. Etasje:
- Tidligere soverom er innlemmet i dagens kjøkken
- Tidligere soverom benyttes i dag som spisestue
- Toalettrom er utvidet
2. Etasje:
- Tidligere entré og toalettrom er i dag bad og gang
- Tidligere stue er i dag 2 soverom
- Tidligere kjøkken er i dag soverom
Endringene er ikke søknadspliktige da det er fra p-rom til p-rom.

Det foreligger senere godkjente tegninger for utvidelse av terrasse datert 2002. Dagens terrasse er ytterligere utvidet enn hva som er godkjent i tegninger. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente tegninger for nybygg garasje datert 10.01.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Det opplyses om at det ligger en septiktank på eiendommen som ikke er i bruk. Det foreligger ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse og kjøper oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger tinglyst bruksrett til anlagte veier. Vedlikehold og drift av veien påhviler parselleierne i fellesskap. Eier betaler i dag kr. 1000,- per år for brøyting av vei. Kostnaden kan variere ut ifra mengde, behov og aktuelle avtaler som blir gjort.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i området som omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2036 (11.12.2024) med formål til nåværende boligbebyggelse, ras- og skredfare.

Det er mottatt nabovarsling om utnytting av Fosenjordet (jordet bak tujahekk/garasje). Første varsel ble mottatt i 2011. Oppstart av utbygging er fremdeles ikke kjent. Dersom det blir vedtatt planer om utbygging, må det påregnes byggestøy i perioden. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3314/50/99:
06.10.1951 - Dokumentnr: 3142 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bruksrett til vei for de utskilte parseller.
Bestemmelse vedrørende kraftledning.

08.10.2025 - Dokumentnr: 1209610 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.07.1951 - Dokumentnr: 2241 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3314 Gnr:50 Bnr:89

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - interiør og fasade kr. 7 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2025

Ansvarlig megler

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Fåsengata 8

Tilstandsrapport

Enebolig
Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
ØVRE EIKER kommune
gnr. 50, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 27.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1422 **Referansenummer:** HD1462

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Vegger: Oppført i Ytong med utvendig trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag med støpt gulv.
Grunnmur: Støpt betong.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner (2011) og nedløp (2014) av plastbelagt stål.

Boligen er oppført i Ytong (lettbetongblokker) med utvendig liggende trekledning.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord med sutakplater over bordtaket. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen, kun besiktet fra luken.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert til 1995, 2004, 2010 og 2014.

Boligen er utstyrt med to standard ytterdører, samt to terrassedører.

Boligen har en veranda på ca. 3 m² og en terrasse på ca. 37 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Boligen har en tretrapp opp mot terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Belegg.
- Parkett.
- Laminat.
- Malt tre.
- Betong.

Vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte gipsplater.

Himling:
- Panel.
- Takessplater.
- Malte gipsplater.

Mellom kjeller og første etasje er det støpt gulv med tilfarere og tregulv. Mellom første og andre etasje er det trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med pipe av teglstein tilkoblet peisovn (2011) og plassert på ildfast plate.

Boligen har en malt tretrapper.

Innvendige dører i boligen består av glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Lagt vannrør for badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Vaskerom:
Gulvet har fliser og vegger med pusset mur.

Sluket er av type plast, ingen synlig membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

MARBODAL KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Fibo Trespo plate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet har belegg. Vegger av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant med innredning.

Ingen ventilering fra rommet.

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobberrør til kjøkken og toalett. På badet er det installert rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet.

Avløpsrørene er av plast. Kloakken er luftet via loftet, og det er stakeluke både i kjelleren og i røret som går gjennom den tidligere septiktanken utendørs.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i øvrige rom.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i 2. etasje, i tillegg er det sikringer i kjeller og garasje.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har synlig dreneringspapp med ukjent alder.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp med offentlige tilkobling.

Boligen har en septiktank på tomten som ikke er i bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det finnes godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe da det er gjort mindre rominndelinger i forhold til de orginale tegningene.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Garasje

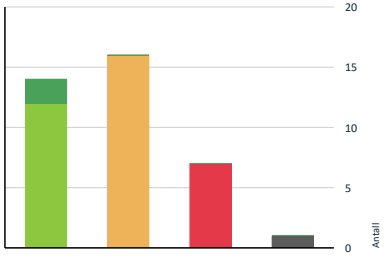
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

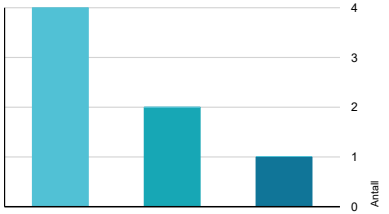
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar
Godkjente tegninger

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra taket, utført som egeninnsats av tømrer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslag har utettheter.

- Det er registrert alge- og mosebegroing på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut.

TG 2 settes da ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
Det anbefales å rengjøre og impregnere takflaten for å fjerne mosevekst. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan føre til raskere nedbrytning av takmaterialene, grobunn for råte og økt risiko for lekkasjer.

TG 3 settes da det er registrert utett beslag med åpen gjennomføring i takflaten. Det bør påregnes tetting for å hindre vanninntrenging og oppsamling av vann.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Takbeslag over entreen

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner (2011) og nedløp (2014) av plastbelagt stål, opplyst av eier.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.

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.

- Det er registrert noe stående vann samt noe mose i takrenner.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, samt noe rengjøring må påregnes.

TG 3 settes på grunn av manglende sikkerhetstiltak mot snøras. Snøfangere er ikke montert, til tross for krav etter TEK10 der snøras kan medføre fare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i Ytong (lettbetongblokker) med utvendig liggende trekledning.
Visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, supplert med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Kledningen vurderes å være i normal stand, tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Kun en liten del av bordkledningen går nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord med sutakplater over bordtaket.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen, kun besiktet fra luken.

Adkomsten til kryploftet er begrenset, og det tas forbehold om at skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes, særlig med tanke på konstruksjonens alder.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert mindre fuktmerker rundt undertak og takstolene rundt pipen, trolig fra eldre periode.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 er gitt på bakgrunn av synlige merker på undertaket og behov for videre observasjon over tid. Merknadene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av sprukne eller utettheter i takstein. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen for å avdekke eventuelle skader, samt periodisk inspeksjon av loftsrommet for å følge med på eventuelle endringer.

Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet og ventilert.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert til 1995, 2004, 2010 og 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med to standard ytterdører, samt to terrassedører.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda på ca. 3 m² og en terrasse på ca. 37 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Målt rekkverkshøyde fra veranda på 0,90 meter.
- Det er registrert en del avflassing/slitasje på overflater på verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde og vedlikeholdsbehov.
Selv om dagens rekkverk kan være i samsvar med tidligere forskrifter, anbefales oppgradering til dagens krav på 1,0 meter for å bedre sikkerheten og redusere fallrisiko – særlig for barn og eldre.

TG 3 settes da det er påvist råteskader på rekkverk på verandaen og ytterligere utskifting/vedlikehold bør påregnes.

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Boligen har en tretrapp opp mot terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte gipsplater.

Himling:
- Panel.
- Takessplater.
- Malte gipsplater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 2 Overflater - Gulv

Gulv:
- Fliser.
- Belegg.
- Parkett.
- Laminat.

Tilstandsrapport

- Malt tre.
- Betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er registrert noe glippe i parkettgulvet i stuen.
- Det er registrert mindre misfarge på parkettgulvet.
- Det er registrert en del bruksmerker på øvrige gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.

Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom kjeller og første etasje er det støpt gulv med tilfarere og tregulv.
Mellom første og andre etasje er det trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet i soverom 1.
Det er målt en høydeforskjell på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2.

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med pipe av teglstein tilkoblet peisovn (2011) og plassert på ildfast plate.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av levetiden er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i alle rom i kjelleren, noe som gir god tilgang for visuell kontroll.
Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer.

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt regnes som risikokonstruksjoner.
God drenering, fuktsikring og ventilasjon er avgjørende for å oppnå lang levetid og sikre varig opphold i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

- Det er registrert saltutslag på vegger i kjeller samt fuktmerker.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Fuktutslag kan over tid medføre skader på konstruksjonen, som svekkelse av grunnmur. Det anbefales en grundigere undersøkelse for å fastslå omfanget av fuktproblemet. Mulige tiltak kan være forbedring av drenering rundt grunnmuren, etablering av fuktsperre eller utbedring/utskifting av berørte overflater for å hindre videre skader.





TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre.

TG 3 settes på trappen ned til kjelleren da det ikke er montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er registrert flere dørhåndtak som bør justeres/strammes.
- Det er registrert en del slitasje på døren ned til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt kun bilder og faktura.

Badet er pusset opp i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er noe flatt/lite fall utenfor dusjsone, tilfredstillende lokalt fall i dusjsonen.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 17 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Lagt vannrør for badekar.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i gangen som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Gulvet har fliser og vegger med pusset mur.

Sluket er av type plast, ingen synlig membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

MARBODAL KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Fibo Trespo plate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår ellers i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.



Det er registrert noe slitasje på underlaget på undersiden av benkeplaten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom:
Gulvet har belegg. Vegger av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant med innredning.

Ingen ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Rommet har fall samt et sluk fra eldre periode.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor en oppgradering i løpet av de kommende årene.
Overflater og ventilering trenger noe vedlikehold/oppgradering.

TG 3 settes da det ikke er noe form for ventilering i rommet og dette må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrørsystemet består av kobberrør til kjøkken og toalett. På badet er det installert rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet.
Rør-i-rør-installasjonen er fra 2017, utført i forbindelse med oppussing av badet, og har tilfredsstillende merking av rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 settes da de innvendige kobberørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.



TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrørene er av plast. Kloakken er luftet via loftet, og det er stakeluke både i kjelleren og i røret som går gjennom den tidligere septiktanken utendørs.
De innvendige avløpsrørene har lav/middels alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

Det er imidlertid gammelt støpejernsrør fra toalettrommet som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert en avtrekkskanal som avsluttes på loftet med fleksibel avtrekkslange. Løsningen er ikke i henhold til anbefalt utførelse og kan medføre fuktdannelse og skader over tid. Avtrekkskanalen bør isoleres for å forhindre kondens og potensielle fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av ikke tilfredstillende føring av avtrekk.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i øvrige rom.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 12 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i 2. etasje, i tillegg er det sikringer i kjeller og garasje.
Det er utført el-kontroll 15.10.2025 i forbindelse med salg. Det ble avdekket mindre avvik som ikke er utbedret.

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.
   Ukjent. Gjort utbedringer løpende.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes da avvikene må lukkes for å oppnå TG 1.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har synlig dreneringspapp med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dreneringen er ikke avsluttet med topplist.
- Det er registrert noe saltutslag på vegger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

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

TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder og manglende topplist. Det er registrert noe saltutslag på befaringsdagen og tyder på svekkelse av drenering og ventilering.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av kjelleren, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

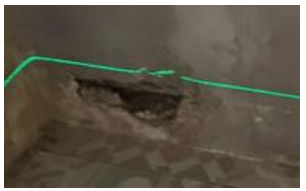
Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Det er registrert en del løs murpuss både innvendig og sett utenifra.
- Det er registrert en del fuktmerker/misfarging på grunnmur sett fra kjelleren.
- Det er registrert mindre riss/sprekker på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrengforhold:
Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utilstrekkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp med offentlige tilkobling.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

TG 2 Septiktank

Boligen har en septiktank på tomten som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Dobbel garasje med hems.

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard for en garasje bygget i 2018, med montert elbil-lader. I tillegg er det hems med gulvareal på ca. 32 m² med takhøyde på 1.88 meter. (ikke måleverdig areal).

Vedlikehold
Ingen behov for umiddelbare vedlikeholdstiltak registrert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	53			53	3
1. Etasje	69			69	37
Kjeller	60			60	
SUM	**182**				**40**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, gang, entré		
Kjeller	Vaskerom, bod, kjellerstue, bod		

Kommentar

TBA:
- Veranda på ca. 3 m²
- Terrasse på ca. 37 m²

Takhøyde i kjeller på ca. 1.97 meter, stedvis lavere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det finnes godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe da det er gjort mindre rominndelinger i forhold til de orginale tegningene.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje	46			46	
SUM	**46**				
SUM BRA	**46**				

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 46 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	60
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Eva-Britt Austdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	50	99		0	1039.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fåsengata 8

Hjemmelshaver
Austdal Eva-Britt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger bolig			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger garasje			Gjennomgått		Nei
Feierrapport			Gjennomgått		Nei
Bilder bad			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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.

Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 50 - Bnr 99
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HD1462

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. okt. 2025

Oppdragsnummer
10-0361/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fåsengata 8, 3320 VESTFOSSEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Eva-Britt Austdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92096085
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinmontøren AS (tømrerarbeid, mur, membran og flis) Krokstad Rør AS (rørarbeid) Badet ble etablert i 2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinmontøren AS (tømrerarbeid, mur, membran og flis) Krokstad Rør AS (rørarbeid) Badet ble etablert i 2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinmontøren AS (tømrerarbeid, mur, membran og flis) Krokstad Rør AS (rørarbeid) Badet ble etablert i 2017

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak utført som egeninnsats (faglært tømrer)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Drenering er utført av tidligere eier. Ukjent årstall.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Løpende oppgraderinger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 15.10.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Installert el-billader i 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Rørservice AS: oppgradert kloakkledninger i kjellergulv og ut til påkobling. Åpnet anboring og renset denne (2017?) Krokstad Rør AS: rørleggerarbeid ved etablering av nytt bad (2017)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen utbyttinger

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Tilkoblet offentlig avløp og vann

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Feiervesenet har utført tilsyn av pipe. Forhold er utbedret.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Synes å være noe fuktig i kjellerveggen mot vest. Mulig dårlig drenering

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: El tilsyn gjennomført 16.10.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0361/25

Fåsengata 8

Nabolaget Vestfossen/Smellhaugen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vestfossen barneskole (1-7 kl....	**14 min**
331 elever, 14 klasser	1.1 km
Vestfossen ungdomsskole (8-10 ...	**12 min**
289 elever, 21 klasser	1 km
Eiker videregående skole	**10 min**
400 elever, 15 klasser	6.3 km
Kongsberg vgs - Maren Handler	**22 min**
180 elever, 10 klasser	17.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vestfossen Park - Øvre Eiker K...	**6 min**

Offentlig transport

Halsjordet	**6 min**
Linje 115, 118, 119, 132, 133	0.5 km
Vestfossen stasjon	**6 min**
Linje R12, R13	0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 8 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 28 min**

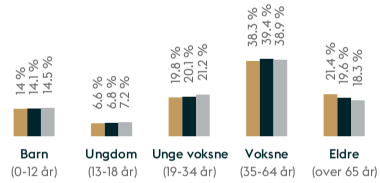
Barnehager

Smellhaugen barnehage (1-5 år)	**15 min**
63 barn	1.3 km
Møllefossen barnehage (0-5 år)	**23 min**
62 barn	1.9 km
Møllefossen barnehage	**23 min**

Dagligvare

Kiwi Vestfossen	**7 min**
Coop Extra Vestfossen	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestfossen/Smellhaugen	1 735	841
Vestfossen	3 871	1 786
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

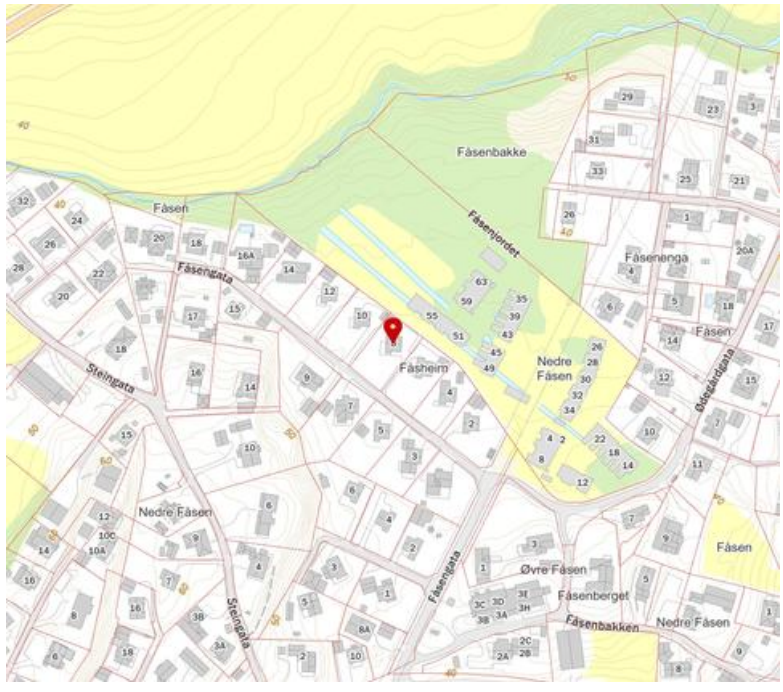
Sport

Vestfossen skole	**13 min**
Strandajordet idrettspark	**14 min**
SALTO treningssenter	**14 min**
Pro Gym Hokksund	**12 min**

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100

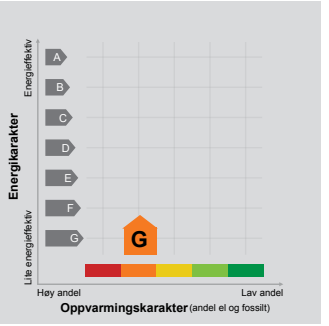
Trafikk
Lite trafikk 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Fåsengata 8
Postnummer	3320
Sted	VESTFOSSEN
Kommunenavn	Øvre Eiker
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160706333
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180654
Dato	16.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 21 576 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 250 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttertak / loft
- Isolere varmtvannsrør
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 8: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

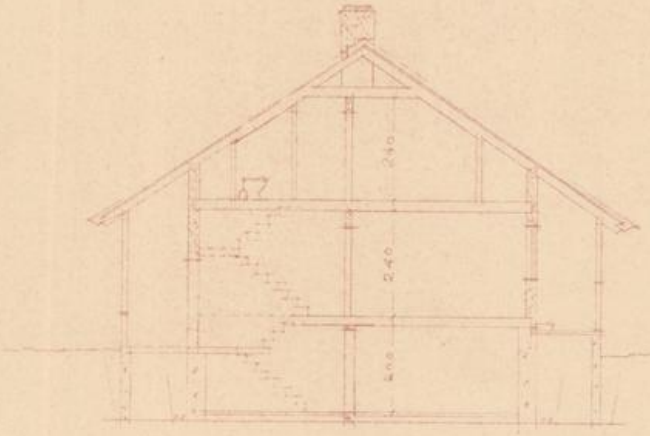
Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Blad 4

Typetegning 21.4.51 +

målt 1:100



Ark. m. 6/5/51
Øvre Eiker Bygningsråd
J. nr. 68
1951

GODKJENT

Tegnet 21-4-51

Blad 7

Typetegning 21.4.51 +

målt 1:100



Ark. m. 6/5/51
Øvre Eiker Bygningsråd
J. nr. 68
1951

GODKJENT

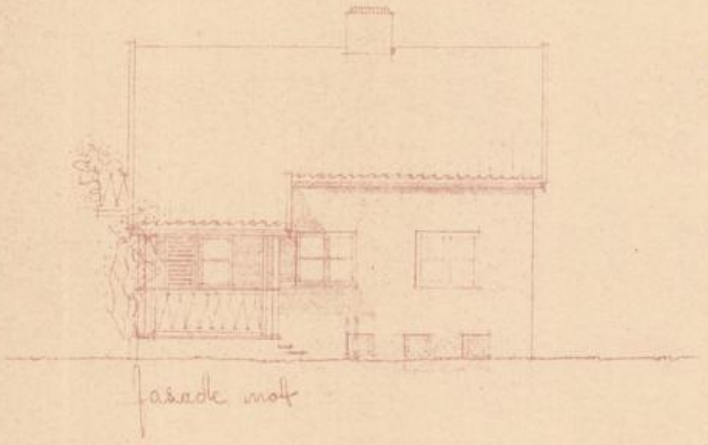
Tegnet 21-4-51

Arbeidsbolig Innmannsbolig . 72 m² grunnfl.

Typetegning R.1.451.+

mål 1:100

Blad 6.



fasade mot

Ark nr. 6/51
Øvre Eiker Bygningsråd
J.nr. 68
1951

GODKJENT

tegnere:

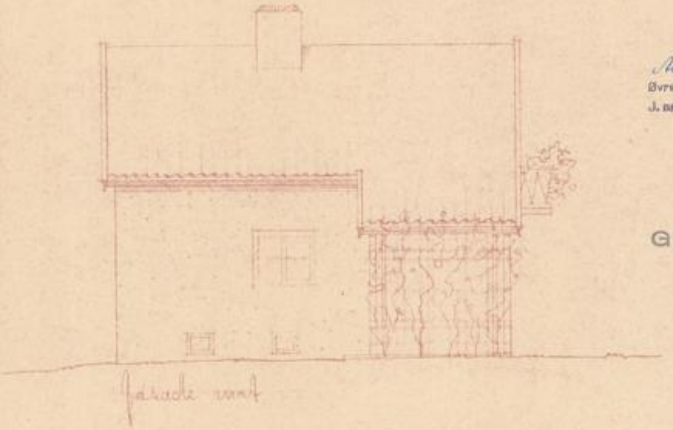
drammen 21-4-51
Helge Lervik
arkitekt mnal

Arbeidsbolig Innmannsbolig 72 m² grunnfl.

Typetegning R.1.451.+

mål 1:100

Blad 5



fasade vest

Ark nr. 6/51
Øvre Eiker Bygningsråd
J.nr. 68
1951

GODKJENT

tegnere:

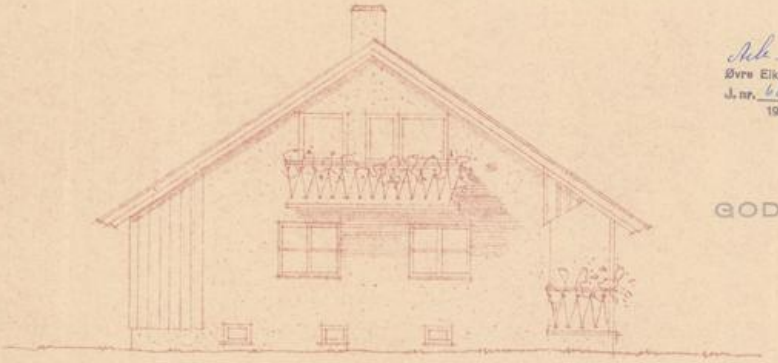
drammen 21-4-51
Helgelervik
arkitekt mnal

Arkitektetag. Tomannsbolig. 72 m² grunnfl. Blad 2.

Tegnetegning: 21.4.-51. +

Ark. nr. 61/51
Øvre Eiker Byggningsråd
J. nr. 68
1951

GODKJENT



Fasade mot

Byggherre:

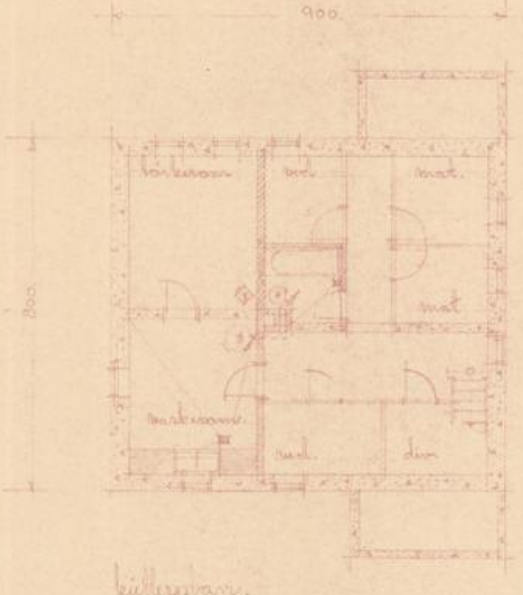
Drammen 21-4-51
Helge Lange
arkitekt mnal

Arkitektetag. Tomannsbolig. 72 m² grunnfl. Blad 1.

Tegnetegning 21.4.51 +

Ark. nr. 61/51
Øvre Eiker Byggningsråd
J. nr. 68
1951

GODKJENT 28/6-51



kjellerplan.

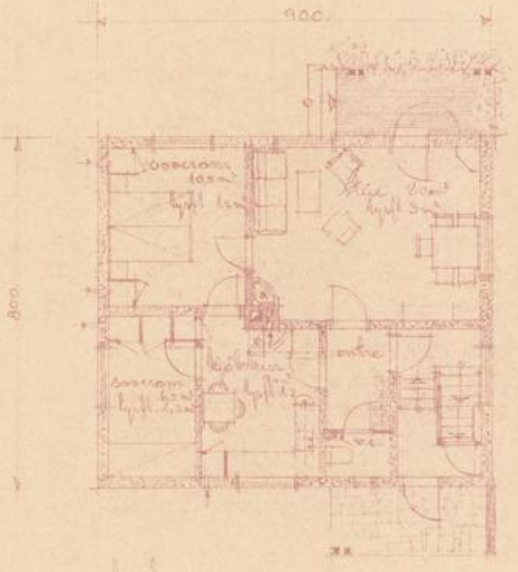
Byggherre: Simen Simensen,
Fåsenjordet, Tomt nr. 16. Vestfossen.

Drammen 21-4-51
Helge Lange
arkitekt mnal

Hovedetasje for annen bolig: 72 m² gulvmyll. Blad 2.

Typetegning 21.4.51 +

mål 1:100.



1. etasje

Ark nr. 61/51
Øvre Eiker Bygningsråd
J. nr. 68
1951

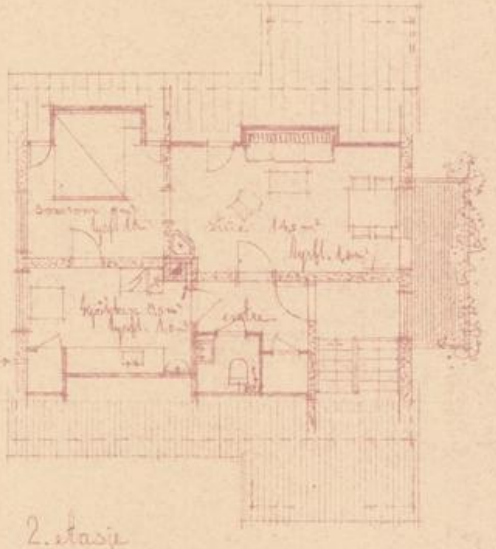
GODKJENT

Drammen 21-4-51
Helge Engen
arkitekt m.n.a.

Hovedetasje for annen bolig. 72 m² gulvmyll. Blad 3.

Typetegning 21.4.51 +

mål 1:100.



2. etasje

Ark nr. 61/51
Øvre Eiker Bygningsråd
J. nr. 68
1951

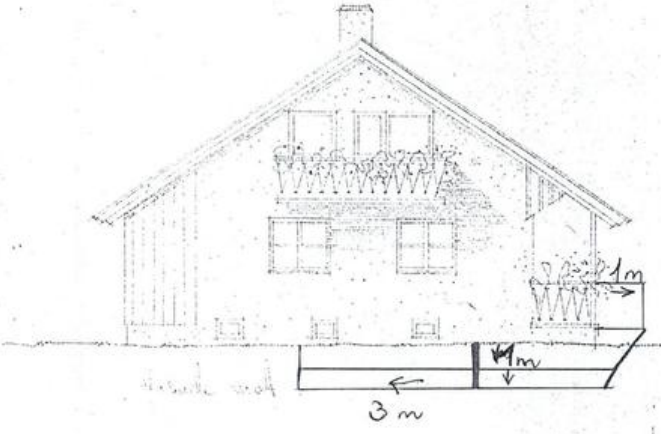
GODKJENT

Drammen 21-4-51
Helge Engen
arkitekt m.n.a.

Tegning 21.4.51. +

Skala 1:100

Blad 8.



Øvre Eiker Byggingsråd
J. nr. 68
1951

GODKJENT

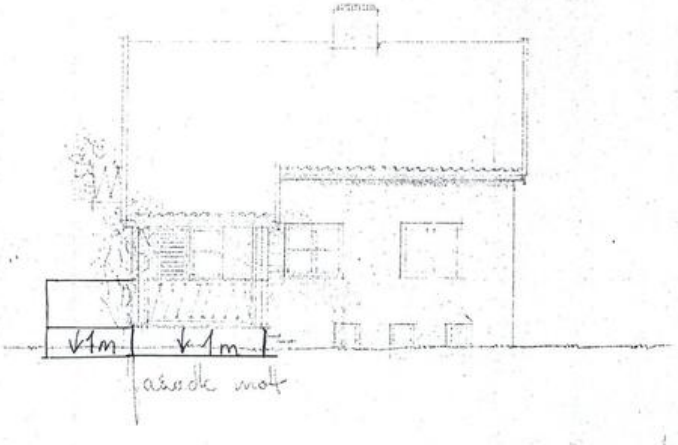
Skala 02/1868

Tegnet:

Tegning 21.4.51. +

Skala 1:100

Blad 6.



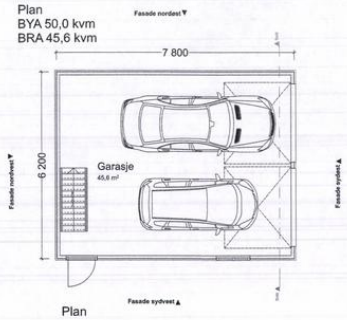
Øvre Eiker Byggingsråd
J. nr. 68
1951

GODKJENT

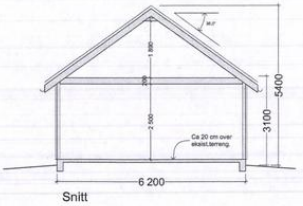
Skala 02/1868

Tegnet:

Plan
BYA 50,0 kvm
BRA 45,6 kvm



Plan



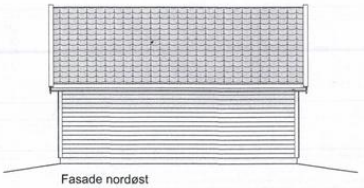
Snitt



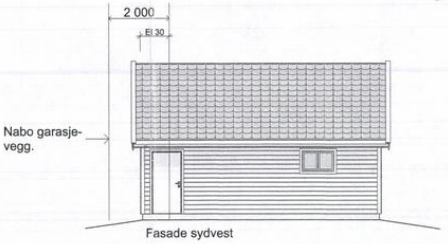
Fasade sydøst



Fasade nordvest



Fasade nordøst



Fasade sydvest

Prosjekt: Fosengata 8, 3320 Vestfossen	Revisjon:
Tiltakshaver: Eva-Britt Austdal	Målestokk: 1:100
Garasje **Byggesøknad**	Gnr./Bnr.: **50/99**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 10.01.17
Byggtekniker Bogen AS Åssideveien 670, 3322 Fiskum Tlf.: 970 11 096 e-post: post@rasengard.no	**Tegningsnr.:** 1511-101

ØVRE EIKER KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024 – 2036

Bestemmelser og retningslinjer

Rev: 07.11.24
Vedtatt: 11.12.24

1 Innledning

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

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

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

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

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

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

Disse kan etter behov inndeles i nærmere angitte underformål.

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

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

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

2 Bestemmelser og retningslinjer

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

2.1 Bebyggelse og anlegg

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

2.1.1. Plankrav § 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m og § 20-4 a, c og d samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det skal lages områdereguleringsplan når kommuneplan eller kommunedelplan ikke gir de overordnede disponeringer som er nødvendig for detaljreguleringsarbeidet.

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

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

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

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

2.1.2. Utnyttelse § 11-9 nr. 5
Maksimal utnyttelsesgrad for boligområdene er %BYA=30% og for sentrumsområdene %BYA=50%. For regulerte industriområder gjelder tilsvarende %BYA=80%. Der høyere utnyttelsesgrad er hjemlet i reguleringsplan eldre enn kommuneplanen gjelder utnyttelsesgraden gitt i reguleringsplanen foran denne bestemmelsen. Forøvrig gjelder denne bestemmelsen foran eldre reguleringsplaner med lavere utnyttelse, med unntak for følgende reguleringsplaner og detaljplaner:

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

2.1.3. Byggehøyder § 11-9 nr. 5
Alle høyder er målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng, der ikke annet er angitt.
For boligområdene gjelder generelt maksimum mønehøyde på 9 meter, gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.; 8 meter.

For sentrumsområdene gjelder generelt følgende maksimum byggehøyder:

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

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

2.1.4. Rekkefølge § 11-9 nr. 4
Utbygging innenfor områdene for bebyggelse og anlegg kan ikke finne sted før eksterne og interne tekniske anlegg (veg, vann, avløp, el-forsyning, tilknytning til høyhastighets kommunikasjonsnett, gang- og sykkelveg vist på delplankartet) og samfunnstjenester (helse- og sosialtjenester, herunder barnehager, skoler og skolefritidsordninger) er etablert, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 2

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

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

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

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

2.1.5. Uteoppholdsareal § 11-9 nr. 5 og 8
For nye tiltak innenfor byggeområdene skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsareal og grønnstruktur er ivaretatt. Det samme gjelder for regulerte boligeiendommer der disse krav ikke fremgår av reguleringsplan.

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

For frittliggende bebyggelse (ene- og tomannsboliger) skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m^2 pr. boenhet for boenheter større enn 55 m^2 BRA. For bienheter i frittliggende bebyggelse på 55 m^2 BRA eller mindre skal det avsettes slikt areal på minst 50 m^2 pr. boenhet. For flermannsboliger med mer enn to boenheter, rekkehus og kjedede eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 150 m^2 pr. boenhet. For bolighus med mer enn 10 boenheter skal det avsettes slikt areal på minst 50 m^2 pr. boenhet.

For boenheter i sentrumsområdene skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 20 m^2 pr. boenhet.

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

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

a. Nærplassen
b. Kvartalsplassen
c. Parken
d. Tilgang til urørte naturområder.

a. Nærplassen er først og fremst viktig i tette, høyt utnytta boligprosjekter. I planlagte eneboligområder vil leikebehovet for de minste, i stor grad dekkes innenfor de enkeltes tomter.

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

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

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

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

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

c. Park.
   Opparbeidelse og anleggelse av parker og større aktivitetsområder skal inngå i reguleringen av sentrumsområdene. Parken skal tilrettelegges for dem som bor og oppholder seg i sentrumsområdene, og skal tilpasses alle brukergrupper. Den skal ligge sentralt, ha gode solforhold, tilfredsstille gjeldende normer for krav til maksimal støygrense, luftforurensing, universell utforming og trafikksikkerhet.

d. Tilgang til friområder
   Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjøres vurdering av tilgangen til uregulerte friområder, skog og mark. Spesielt skal det vurderes avstand og trygge adkomstveier.

2.1.6. Parkering § 11-9 nr. 5
Krav til parkeringsdekning ved regulering av nye prosjekter og der annet ikke fremgår av eldre reguleringsplaner.

Minimum antall parkeringsplasser:

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

Krav per boenhet:

Sentrumsområdene		Boligområdene	
BRA= <40m²	0 i Hokksund og Vestfossen. 1,0 i Skotselv og Fiskum.	< BRA=45m²:	1,0
BRA=40m² - 75m²	0,5 i Hokksund og Vestfossen. 1,0 I Skotselv og Darbu.	BRA=45m² - 75m²	2,0
> BRA=75m²	1,0	> BRA=75m²	3,0
enebolig:	2.0	enebolig:	3,0

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

Kommunen beregner et areal på BYA=18m² per parkeringsplass.
Ved felles parkeringsanlegg for 4 eller flere boenheter eller næringsbygg kan det gjøres individuelle vurderinger med hensyn på størrelse i hvert enkelt prosjekt, dog godkjennes ikke parkeringsplasser med areal mindre enn 2,6m.x5m.

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

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

2.1.7. Variert boligsammensetning pbl § 11-9 nr. 8
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner med potensiale for 10 eller flere boliger skal planmaterialet inneholde vurdering av mulighet for ulike former for sosial boligbygging. Dette kan være tilrettelegging for boliger for unge, eldre, førstegangsetablerere, grupper med særskilte behov m.m.

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

2.1.8. Bestemmelsesområder pbl § 11-9 nr. 5
#1 Utvidelse av Harakollem B19
Området skal etableres med eneboligbebyggelse.

Retningslinjer for større bygningsvolum i byggeområdene

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

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

2.2.2. Avkjørsler § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 4 **og byggegrense langs vei** § 11-9 nr. 5
Byggegrenseavstanden angir den generelle byggegrenseavstanden som er lagt til grunn for vegruten som helhet. På den enkelte vegruten kan det finnes avgrensede strekninger som er gitt en avvikende byggegrenseavstand. Veglova og eventuelt fylkesplaner fastsetter de generelle byggegrensene langs vei. *Eventuelle dispensasjonssøknader etter vegloven behandles av veimyndigheten.*

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

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

2.2.3. Hensynssone langs fremtidig Rv350, Fv350, § 11-8 a
Innenfor hensynssone langs overnevnte fremtidige vei tillates ikke tiltak som vanskeliggjør etableringen av veien.

2.2.4. Dokumentasjon på VA-anlegg i grunnen § 11-9 nr. 3
Ved etablering av nytt ledningsanlegg for VA eller endring av eksisterende ledningsanlegg for VA som tilkobles kommunalt ledningsanlegg skal anlegget stedfestes og dokumenteres. Dokumentasjonen skal være mottatt av kommunen før anlegget eller bygninger tilknyttet anlegget tas i bruk.

2.3 Grønnstruktur

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

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

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

2.4.1. LNF(R) sone 1
Disse reglene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som LNF(R)-områder. Reglene følger direkte av plan- og bygningsloven. For områder angitt som sone 2 eller 3 gjelder i tillegg egne bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

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

Mulighetene for alternativ lokalisering vurderes.

2.4.2. LNF(R) sone 2

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

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

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

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

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

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

2.4.3. LNF(R) sone 3

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

Hyttene skal tilpasses den allerede etablerte bebyggelsen og landskapet.

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

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

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

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

Utfyllende retningslinjer for fritidsbebyggelse i sone 3-områdene
Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

a. Dokumentasjon skal følge delings-/byggesaken.

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

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

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

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

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

Unntatt fra disse byggegrensene er:

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

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

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

2.6 Felles bestemmelser

2.6.1. Universell utforming § 11-9 nr. 5
I alle plansaker, uavhengig av plannivå, skal det redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming og medvirkning fra Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelser er ivaretatt.

2.6.2. Støy § 11-9 nr. 6
Støysonekart er utarbeidet langs noen riks- og fylkesveier i kommunen. Inntil gule og røde støysoner fullt ut er kartfestet i kommunen, stilles det krav om støydokumentasjon ved planlegging og søknad om ny støyfølsom arealbruk i områder som er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbane eller andre støykilder og som ikke er omfattet av foreliggende støysonekart. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet. Det vises for øvrig til veiledende *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442).

2.6.3. Estetikk og bevaringshensyn § 11-9 nr. 6 og 7
Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ha høy kvalitet i arkitektur med hensyn til volum, form, farge og materialbruk. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.

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

2.6.4. Kulturminner § 11-9 nr. 7
Alle forslag til planer innenfor området må sendes fylkeskommunens kulturavdeling til uttalelse jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

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

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

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

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

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

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

2.6.5. Større varehandelsentra § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2
Kjøpesenter og forretningsvirksomhet for detaljhandel skal lokaliseres til områder avsatt til senterområde i kommunedelplanene. Unntak er etablering av forretningsvirksomhet for arealkrevende varer (møbler, hvitevarer og brunevarer med interiørvarer) der dette er vist i reguleringsplan.

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

2.6.6. Råstoffutvinning § 11-9 nr 1
Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd bokstav a,b,d,e,g,i,j,k,l,og m, 20-4 bokstav a, c og d og 20-5 første ledd, bokstav a, b og e, knyttet til masseuttak, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan., jf. punkt 2.1.1.

2.6.7. Garasjer § 11-9 nr. 5
Maksimal størrelse for garasjer/uthus inkludert eventuell bod i byggeområdene er BYA=70m².
Denne bestemmelse gjelder uregulerte områder og regulerte områder der det ikke er satt maksimalstørrelse for garasjer/boder.
For garasjer på boligeiendommer i LNF-områdene settes en maksimal størrelse på BYA=70m².

Det tillates ikke boenhet(-er) i garasjebygg.

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

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

Overvann
Ved utarbeidelse av detalj- og områdeplan stilles følgende krav:

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

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

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

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

2.6.9. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)
Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk. Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

2.6.10. Utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2
Utbyggingsavtale vil være en forutsetning der det er aktuelt med infrastrukturtiltak (både grønn og teknisk infrastruktur) ut over det som kan pålegges tiltakshaver i medhold av plan- og bygningsloven, bl.a. §§ 18-1 og 18-2. Det samme gjelder miljø- og kulturtiltak (§ 28-1) og organisatoriske tiltak. Samtidig vil det være en forutsetning at krav til utbyggingen som følger av plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av denne i nødvendig grad utdypes i utbyggingsavtale. Dette vil bl.a. gjelde rekkefølgebestemmelser og utforming/tekniske krav.

Kommunens forventinger til slike avtaler er at følgende temaer reguleres:

- Teknisk og grønn infrastruktur
- Miljø- og kulturtiltak og organisatoriske tiltak
- Utforming/tekniske krav
- Kostnadsfordeling
- Ansvarsforhold
- Sikkerhetsstillelse ved evt. forskuttering
- Rekkefølge/fremdrift
  Formålet med bruk av utbyggingsavtaler er bl.a. å realisere kommunens utbyggingsstrategi, i tråd med kommuneplanen og øvrige styringsdokumenter.

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

2.6.12. Gjenbruk av matjord § 11-9 nr. 8
I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

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

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

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

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

2.6.14. Hensynssoner § 11-8
Følgende hensynssoner er brukt i oversiktskartet:

Sikringssoner § 11-8 a, jfr. § 12-6
• Drikkevannforsyning. Myrvoll (H120_1) Strømbo (H120_2) Klausulering.
• Nedslagsfelt drikkevann Kolbrekkvann og Glitre (H110_1) Det vises til klausulering for disse områdene.
• Nedslagsfelt drikkevann Eikeren (H110_2)
1. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensing av drikkevannskilden og dens nedbørsfelt er ikke tillatt, jf § 4 i Forskrift om drikkevann av 2016-22-12 nr 1868
2. Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i drikkevannskildens nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet.

• Byggeforbud rundt vei.
H130_1 Byggeforbud rundt E-134
H130_2 Byggeforbud rundt RV350
H130_3 Byggeforbud rundt FV35

Faresoner § 11-8 a, jfr. § 12-6
• Skredfare (H310)
Snøskred (H310_1), Steinsprang (H310_2) og Jord- og flomskred (H310_3)
Ved utbygging uten forutgående regulering i eller nært avsatte hensynssoner med aktsomhet mot steinsprang, snøskred og jord- og flomskred skal det alltid utføres utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder Sikkerhet mot skred i bratt terreng, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatt hensynssoner på kommuneplankartet som er sammenfallende med NVEs farekart. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor vurderinger ikke er utført.

Kvikkleire (H310_4 og 5)
Ved utbygging uten forutgående regulering i områder som ligger innenfor NVEs faresonekart for kvikkleire (H310_4) og NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred (H310_5), skal det alltid foretas geotekniske utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatte hensynssoner på kommuneplankartet som er sammenfallende med NVEs karter. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor stabilitetsvurderinger ikke er utført.

• Flomfare (H320_1 og 2)

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

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

Soner med angitte særlige hensyn § 11-8 c, jf. § 12-6
• Friluftsliv (H530) - (F) Retningslinjer for verdifulle områder
for friluftsliv (gjelder 2 områder). Krukekollen i Hokksund (H530_1) og Kopperudåsen i Skotselv (H530_2).
Disse retningslinjene gjelder for områdene som er markert på plankartet med F som "særlig verdifulle områder for friluftsliv"
a. All virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til friluftslivet.
b. Det skal kunne drives et regningssvarende jord- og skogbruk
c. Tiltak utover det som er nødvendig for et rasjonelt jord- og skogbruk og tilrettelegging for friluftsliv, bør ikke forekomme.
d. I de mest sentrumsnære områdene bør det kunne tilrettelegges for friluftsliv med en relativt høy standard. De mest brukte stiene bør kunne opparbeides med en forholdsvis god framkommelighet. Dette gjelder områdene Kopperudåsen i Skotselv og Krukekollen i Hokksund. Ferdselsårer av kulturhistorisk betydning skal ikke endres.
e. I de øvrige områdene bør tilrettelegging for friluftsliv skje på en enkel måte og med et minimum av fysiske inngrep. Slike områder er ikke avmerket nå.
f. Friluftslivsorganisasjoner, grunneiere og kommunen bør samarbeide om planlegging av tilrettelegging av friluftsliv og anlegg av skogbilsveger.
g. Etter hogst skal stier og løypetraseer ryddes for kvist.
h. Standarder for "Levende skog" legges til grunn for skogbehandlingen.

• Sundhaugen (H530_3) Statlig sikret friluftsområde

• Landskap (H550) - Retningslinjer for verdifullt kulturlandskap (rundt tettsted)
Disse retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på plankartene som særlige verdifulle landskapsområder.
a. Virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til kulturlandskap. Kulturlandskapet består av dyrka areal, automatisk fredete kulturminne, verdifulle bygningsmiljø, aller, steingjerder, ferdselsårer, beitemark, bjørkehager, tun og vannveier.
b. Det skal kunne drives et regningssvarende landbruk, da dette er grunnlag for kulturlandskapet.
c. Nødvendige veger og inngrep bør utformes slik at de eksponeres minst mulig sett fra tettstedet og nære beferda områder.

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

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

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

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

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

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

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

1. Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som påvirker landskapets karakter i strid med de overordna måla for opprettholdelse av kvalitetene i landskapet.

2. Innenfor området skal ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen både i plassering, volum, form og materialvalg. Tilbakeføring skal behandles som fasadeendring.

a) For alle tiltak skal kommunen vurdere hvorvidt fylkeskommunen skal høres i saken.
b) Dersom det ved dispensasjon tillates fradeling av tun innenfor området tillates det ikke etablering av nye tun, eller oppføring av enkeltstående driftsbygninger til jordbruksarealet uten at de har tilknytning til eksisterende tun.

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

1. For byggverk innenfor sonen skal det tas spesielt hensyn til de verdier som har gitt høy eller svært høy verneverdi. Kommunen kan kreve slikt hensyn ved endring av eksteriør, og nekte riving.

a. Dersom bygning innenfor sonen søkes revet skal bygningens tilstand dokumenteres.
b. Søknader om riving skal behandles av planutvalget.

• Bevaring Kulturmiljø (H570)

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

Båndleggingsone (§11-8 d, § 12-6)

• Båndlegging etter lov om kulturminner(H730)

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

• Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

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

2.7 Andre retningslinjer

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

a. Felles uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for alle og utformes i samsvar med kriterier for tilgjengelighet som er nedfelt i byggeforskriftene og vegnormalen der disse er egnet. Leike- og uteoppholdsareal bør være skjermet mot vind og snødrev, samt mot forurensning og helsefare, ikke være nordvendt og ikke ligge i skyggen større deler av dagen. Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.

b. Krav til opparbeiding av leikeareal er opparbeid og tilsådd grunn, huske- og klatremuligheter, sittebenk og nødvendig fallunderlag i hht.leikeplassforskriftene.

c. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, medregnet bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i byggeforskriftene, samt vegnormalen, kan gjøres gjeldende for alle uteområder der disse er egnet.

d. Ved utforming av detaljplan bør ny bebyggelse plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig gangvegnett med trafikksikre og korte avstander mellom hovedinnganger og mellom hovedinnganger og parkeringsplasser.

e. Ny bebyggelse bør ikke plasseres nær særlig verdifulle natur- og kulturlandskapselementer, arealer med forekomster av sjeldne planter og dyr.

f. Før behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt byggesøknader for utbygging av mer enn 10 boenheter, skal nærmeste barnehage, barne- og ungdomsskole varsles og elevråd, FAU og ledelse gis mulighet til å uttale seg om dagens bruk av området samt planens hensyn til skolevei, lekeplasser og friareal. Barn og unges interesser skal omtales i eget avsnitt i saksframstillingen.

2. *Retningslinjer om energiøkonomiseringstiltak (ENØK)*

a. Det må planlegges helhetlig mht fornybare energikilder for større tettbebyggelse.

b. Stimulere til økt bruk av biobrensel og installasjon av varmepumper

c. Alle reguleringssaker skal inneholde energiredegjørelse.

d. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken over levetid, og det skal stilles krav til energibærer, løsning og bruk.

e. Oppvarming av ny bebyggelse skal fortrinnsvis være vannbåren, og om mulig tilknyttes fjernvarmeanlegg.

f. Utbyggere oppfordres til oppføre nye bygg i henhold til NS 3700 som inneholder kriterier for passivhus og lavenergihus.

3. Kommunegrensen er den juridiske plangrensen for arealdelen.

Kart

Juridisk bindende kart

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

2. Byggehøydekart Hokksund

Ikke juridisk bindende temakart

Vedlegg

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

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

AUSTDAL EVA-BRITT
Fåsengata 8
3320 VESTFOSSEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/16828 Fåsengata 8-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 01.09.2023 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Stein Harald Lie

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det bemerkes
Dato:	01.09.2023
Frist:	01.10.2023
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -
Saksbehandler:	Stein Harald Lie
Beskrivelse:	Kjeller: Defekt sotluke. Vår anbefaling til teknisk løsning er at sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke. Tynt murverk etter to gamle røykrør. Vår anbefaling til teknisk løsning er at hullene i skorsteinsvangen hugges opp og tettes på godkjent måte i henhold til skorsteinens krav.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

AUSTDAL EVA-BRITT
Fåsengata 8
3320 VESTFOSSEN

Fåsengata 8-H0101, 3048-50/99

Stein Harald Lie
stein.harald.lie@drbv.no

Øvre Eiker kommune

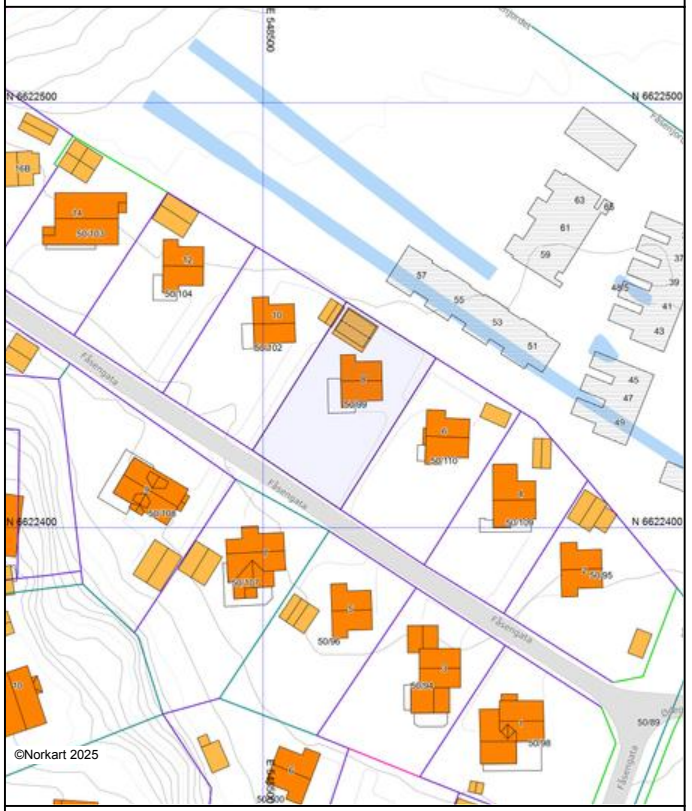
Grunnkart

Eiendom: 50/99
Adresse: Fåsengata 8
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3142/25
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 13:25

Skjøt. nr. 25.- 360

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & SEENERSEN ⅛, Oslo
Enerett 11-49

Til innheftning i panteboka.

Sorenskriveren i Eiker, Modum og Sigdal
Skjøte nr. 3142/51
6/10

Skjøte.

Undertegnede Vestfos Cellulosefabrik
født (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Simen Simensen
født 13/2 1916 (Datum og årstall)
~~min/vår~~ eiendom parsellen "Nordli"
g.nr. 50 br.nr. 99 av skyld mk. 0,05 i Øvre Eiker herred[1])
matr.nr. i [1])
for en kjøpesum stor kr. 2.082,00
som er avgjort på omforenet måte.

1. Parsellen har bruksrett til de av Vestfos Cellulose-fabrik anlagte veier, vann- og kloakkledninger på Fåsen.
2. Vedlikehold av veier, vann- og kloakkledninger påhviler alle parselleiere i fellesskap.
3. Hvis tomten med oppførte bygninger ønskes overdratt ved salg eller på hvilken som helst annen måte, til personer som ikke er ansatt ved Vestfos Cellulosefabrik, har selgeren forkjøpsrett til dagens pris ved overdragelsen, fastsatt av den stedlige pristakstnemnd eller om denne skulde være opphevet, av en takstnemnd bestående av 3 menn oppnevnt av Sorenskriveren i Eiker, Modum og Sigdal. Selgeren kan ikke gjøre gjeldende noen forkjøpsrett hvis bygningen overtas av kjøperens gjenlevende hustru

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3142/25
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 13:25

(ektefelle) eller arvinger i rett opp- eller ned-stigende linje, hvis vedkommende bor og fortsatt ønsker å bo i huset.

4. Selgeren forbeholder seg forleierett for sine arbeidere, dersom husleieren ønsker å leie bort leilighet eller enkelte rom.

5. Den på gnr. 50 br.nr. 89 hvilende heftelse vedrørende kraftledningen til Norsoverføringen overføres til parsellen for så vidt denne berøres av ledningen.

Vestfossen, den 19. September 1951.
p.p. VESTFOS CELLULOSEFABRIK
[Utstederens underskrift]

Vi/jeg bekrefter herved at Vestfos Cellulosefabrik har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

~~Til vitterlighet~~

1. Verdi av tomt med oppførende bygninger: Kr. 30.000.-
2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

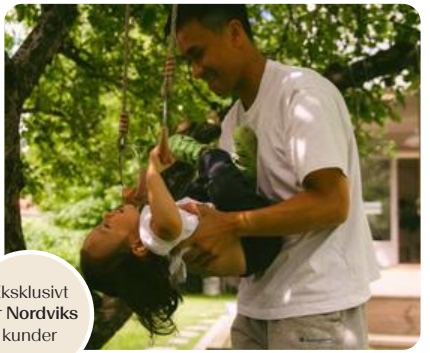
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 10-0361/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fåsengata 8 3320 VESTFOSSEN

Betegnelse: Gnr 50, bnr 99 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no