



Velkommen til

Rødstrupesvingen 17
3320 Vestfossen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Rødstrupesvingen 17
3320 Vestfossen

Unik og moderne familiebolig!

Innholdsrik med bla hybel, trimrom, dobbelgarasje - Attraktiv og barnevennlig beliggenhet!

Velkommen til Rødstrupesvingen 17!

Dette er en unik bolig med høy teknisk verdi, og en fantastisk god beliggenhet internt på feltet. Moderne stil, samt høy og sofistikert standard!

Ormåsen er et tettsted i Vestfossen, som er i sterk vekst og har blitt et ettertraktet boligområde. Området er meget barnevennlig og har trygg gangavstand til barneskole og barnehage, store friarealer og med marka som nærmeste nabo.

- Familievennlig planløsning, med hybel *
- Gode solforhold og flott utsikt
- Meget pent opparbeidet og usjenert tomt
- Fantastiske uteområder
- Trimrom og flere bodrom i underetasjen
- Romslig dobbel garasje

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 400 000
Omkostninger*	kr	232 340
Totalpris inkl. omk.	kr	9 632 340
BRA/BRA-I		320/320 m ²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 909.40 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2016
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Andreas Høstvik
Eiendomsmegler

482 34 223
andreas.hostvik@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	9 400 000
Omkostninger*	kr	232 340
Totalpris inkl. omk.	kr	9 632 340

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 235 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 236 090

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Selger opplyser å ha hatt kostnader til forsikring på ca. kr. 12 900,- pr. år. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 25 284 pr. år for 2024

Vann og avløp: Kr 16 384,- i 2024 for 153 kbm. Boligen har installert vannmåler. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Renovasjon for to boenheter: kr 8 322,- i 2026 for standard renovasjon.

Feiing og tilsyn: kr 578,- i 2025 tilsynsgebyr. Gebyr for feiing faktureres etter utført feiing eller tilsyn av fyringsanlegget.

Registerbetegnelse

Gnr. 62, bnr. 294 i Øvre Eiker kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 320 m2

BRA total: 320 m2

Kjeller

BRA-i: 177 m2. Hall m/trapp, teknisk rom, trimrom, omkleddningsrom/bod, toalettrom, vaskerom og garasje.Hybel: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, teknisk rom og bod.

1. etasje

BRA-i: 143 m2. Entrè, kjøkken, spisestue, stue, 2 bad, gang, 3 soverom, kontor og trapperom.

TBA: 160 m2. Terrasse.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entrè, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt

utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i integrert garasje og asfaltert gårdsplass. Montert elbillader i gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 909.40 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfalt og kantstein i gårdsplass/innkjøring, forstøtningsmur, gressplen og beplantning på øvrige arealer. Store terrasse områder rundt boligen.

Byggeår

Ca. 2016 i følge kommunen.

Innhold

Tidsriktig innredet enebolig med hybel som holder en god standard. Boligen er oppført i 2016. Eiendommen imponerer med sine romslige løsninger, fine materialvalg og gjennomførte detaljer. En sjelden mulighet for deg som søker det beste innen moderne boligkomfort i tillegg til en meget god intern beliggenhet!

Boligen er godt vedlikeholdt og i god stand. Normal bruksslitasje må påregnes.

Boligen har en gjennomtenkt og velfungerende planløsning som går over to plan.

Boligen inneholder følgende rom:

1. etasje: Entrè, kjøkken, spisestue, stue, 2 bad, gang, 3 soverom, kontor og trapperom.
Kjeller: Hall m/trapp, teknisk rom, trimrom, omkleddingsrom/bod, toalettrom, vaskerom og dobbelgarasje.

Hybel: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, teknisk rom og bod.

Boligen omkranses av usjenerte og solrike uteplasser!

Standard

Velkommen til en nyere og delikat innredet enebolig med hybel og integrert garasje, beliggende i familievennlige og rolige omgivelser på Ormåsen.

Innvendige overflater

Hoveddel: Innvendig er det gulv av parkett, fliser og teppe belegg. Pusset betonggulv i garasje og teknisk rom. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. For øvrig nevnes utvendig screens for solskjerming på skyvedøren i stuen.

Hybel: Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Bad 1.etasje

Veggene har fliser, baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket er malt, downlights. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Rommet har elektriske varmekabler.

Bad 2 1.etasje

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt, downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjsone. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt, downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom hybel

Veggene har fliser. Taket er malt, downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Toalettrom

Flis på gulv med elektriske varmekabler. Malte plater på vegg. Malt tak, downlights. Sanitærutstyr bestående av vegghengt toalett og servant med servantskap. Balansert ventilasjon.

Kjøkken hoveddel

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, kaffemaskin, frysescap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, 2 stk stekeovner, vannstoppsystem og komfyrvakt. Parkett på gulv. Malte plater på vegg. Malt tak, downlights. Beskyttelsesplate på vegg over benkeplate ved induksjonstopp og vask. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybel

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfrysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. laminat på gulv. Malte plater på vegg. Malt tak, downlights. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Bildene av hybelen er hentet fra tidligere salg, noe mer slitasje må forventes.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Rødstrupesvingen 17 har en svært god intern beliggenhet, skjermet mot friområde og uten innsyn på Ormåsen. Ormåsen er et tettsted i Vestfossen i Øvre Eiker kommune, som er i sterk vekst og har blitt et ettertraktet boligområde.

Området er meget barnevennlig og har trygg gangavstand til barneskole og barnehage, store friarealer til lek og moro med bl.a. ballbinge ved skolen og med marka som nærmeste nabo. Det er i området anlagt ny aktivitetspark og kunstgressbane.

Ormåsen har unike trenings- og rekreasjonsmuligheter utendørs – sommer og vinter. Her finnes det muligheter for deg som vil sykle, løpe, trille vogn, bade, fiske, gå på ski, oppleve natur og friluft. Her er det frisbeegolf, park for egenvekstsrening, grusbane og skøytebane, flerbrukshall.

På Ormåsen finnes en nyere Rema 1000 forretning. Kort vei til Vestfossen hvor det er ungdomsskole, samt et hyggelig sentrum. Vestfossen omtaler seg selv som Kulturhovedstaden og har et rikt kulturtilbud.

Nærhet til offentlig kommunikasjon med hyppige buss/togavganger retning Drammen/Kongsberg/Oslo. Kort vei til påkjøring E- 134 retning Kongsberg/Drammen/Oslo.

Ormåsen er et perfekt utgangspunkt for turopplevelser med kort vei til flotte helårs lysløyper, skiløyper og turstier. Her er det et svært godt utgangspunkt for turer også videre innover mot Junger og Holtefjell. Det er koselige vann med fine bade og fiskemuligheter i nærheten med bl.a. Junger, samt ypperligere forhold for terrengsykling.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte**Tomteforhold**

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2016. Drenering er delvis dekket av terrasser/platting etc. Ikke synlig for besiktigelse. Undersøkelser i rom under terreng indikerer ingen avvik. Bygningen har betonggrunnmur. Isolert og deler av grunnmur med fasadestein. Forstøtningsmurer er av naturstein. Forstøtningsmurer er av naturstein/betong. høyde 80 cm. Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng. Det er ikke mulig å kontrollere om det er fall mot mur på grunn av terrasseplatting. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig

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

sikkerhetsforhold. Takstein i kilrenner bør jevnlig sjekkes. Renner og nedløp/beslag av plastbelagt stål. Pipe er heltekket over tak. Det er montert snøfangere. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag. Screens på de fleste vinduer. Et nyere vindu skiftet i 2025. Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør. Bygningen har aluminiums balkongdør. Bygningen har malt hovedytterdør i uetg. Bygningen har malt balkongdør i tre. Utvendig aluminiumsbeslag. terrasse oppført i betong, tett rekkverk med stående bord. adkomst fra inngang/terreng. PVC rekkverk mot hage. Rekkverkshøyde 90 cm. Terrasseplattning av treverk og betongheller lagt på mark, ingen mulighet for besiktigelse av underside. Det er montert el-styrt markise.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og teppe belegg. Pusset betonggulv i garasje og teknisk rom. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke 1. etg. Planavvik på 4 - 8 mm i stue, kjøkken og soverom. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bygget skal i henhold til teknisk forskrift være utført med radonsperre. Dokumentasjon skal foreligge hos utbygger med utgangspunkt i ferdigattest. Boligen har isolert stålpipes og peis med innsats. Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Boligen har betongtrapp, Eik i trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Garasje. Støpt fundament/betong med sluk. Malte plater på vegg. Malt tak. Isolert leddport med automatisk åpner. Ingen ventilasjon. Det er installert elbil lader.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på 287 liter. Varmtvannstanken er på 198 liter. Skjult el anlegg med automatsikringer. Digital avleser. 2 sikringsskap. Gulvvarme i alle våtrom, toalettrom, hall, treningsrom, stue, entre. Hybel, gulvvarme på bad og under flis ved inngang. Panelovn montert i stuen. Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Se vedlagte rapport avholdt av takstmann Per-Ove Fredsvik den 16.12.2025 hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har satt tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten; noen av dem på grunn av alder, men også på grunn av tilstand.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Forstøtningsmurer:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Forstøtningsmurer - 2:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad 1.etasje.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Dører:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Ulik trinnhøyde i trinn mot flis i u etc.

Andre innvendige forhold:

Det er ingen ventilasjon i garasje. Det er satt en avfukter i garasje.

Bad 1.etasje - overflater gulv:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Sokkel til dusj/sluk sperrer for lekkasjevann utenfor dusjsone.

Bad 2 1.etasje - overflater vegger og himling:

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

Bad 2 1.etasje - overflater gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt utenfor nedsenket dusjsone.

Bad 2 1.etasje - sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist skader på innredning.

Vaskerom underetasje - overflater gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Fallforhold er av praktiske årsaker målt fra front av innredning da sluk er plassert under innredning. Tydelig nedsenk rundt sluk.

Vaskerom underetasje - sluk, membran og tettesjikt:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke synlig membran på gulv og i sluk. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser om det kan være banemembran som er støpt ned i betonggulv. Eier og tidligere eier opplyser at det er tilfredsstillende membran på vaskeromsgulv (Mira vanntetting, 4400 multicoat). Teknisk forskrift 2010 og kontrollerklæringer forutsettes foreligge jf utstedt ferdigattest.

Bad/vaskerom hybel underetasje - overflater vegger og himling:

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fuger. Misfarging i fuger. Det er registrert riss i fuger ved dør. Noe dårlig finish ved gerikter, synlig flislim.

Bad/vaskerom hybel underetasje - ventilasjon:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Stue/kjøkken hybel underetasje - overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Svelling i skjøt benkeplate og ved vask og front i hjørnet på innredning.

Toalettrom underetasje - overflater og konstruksjon:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Tidligere eier har informert selger om at det er benyttet TECE innbygningssysterne med Sealingbag (med funksjon for å lede eventuelt lekkasjevann fra systerne).

Varmtvannstank - 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt brukstillatelse den 11.08.2016 og 03.10.2016, samt ferdigattest den 07.07.2017. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Godkjente byggetegninger datert den 21.02.2017.

* Plantegningene samsvarer ikke med dagens utforming av underetasjen. I henhold til de godkjente tegningene skal det være adkomst mellom hoveddelen og tilleggsdelen/ hybelen i underetasjen. Per dags dato er det imidlertid etablert en brannvegg på stedet, og det finnes ingen adkomst mellom hoveddelen og tilleggsdelen. Boligen er derfor trolig bygget som en brancelle/ boenhet, og ikke med egen branncelle for hybelleilighet. Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene.

Det er ytterligere avvik til plantegningen i kjelleren: bla. er vaskerommet flyttet og spa avdelingen/ tekn. er oppdelt. Sluse foran garasje er ikke opprettet. Dør til teknisk rom/bod i hybel er flyttet med adkomst fra badet.

I 2022 ble det søkt og godkjent søknad om endring av adkomst og støttemur. Dette ble gjort sammen med naboeiendommen gbnr 62/295 - Rødstrupesvingen 15 A og B. Det er ikke søkt om brukstillatelse/ferdigattest for dette. Vivos Byggkonsult AS ansvarlig.

Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 07.07.2017

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med gulvvarme i alle våtrom, toalettrom, hall, treningsrom, stue, entré. Hybel, gulvvarme på bad og under flis ved inngang. Panelovn og peis montert i stuen. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 12.02.2021 og siste utførte feiing den 04.10.2023. Merknader til feiingen: Stålskorstein.

Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 36 969 kWh, opplyst av Elvenett. Selger forteller at forbruket gjelder hovedenheten og hybel, samt lading av elbil. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Anlegget er ikke kontrollert.

På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd oransje B. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

NextGenTel. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bygget skal i henhold til teknisk forskrift være utført med radonsperre. Dokumentasjon skal foreligge hos utbygger med utgangspunkt i ferdigattest. I henhold til områdeanalysen ligger eiendommen i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon, for mer informasjon se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Ormåsen B3 ikrafttrådt den 21.06.2006.

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplanens arealdel 2024 - 2036, ikrafttrådt den 11.12.2024.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 2 186 580 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 8 746 318 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Gøran Sørheim
Anine Brekke

Heftelser

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

3314/62/294:

16.11.2011 - Dokumentnr: 949342 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:62 Bnr:295

16.11.2011 - Dokumentnr: 949342 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:62 Bnr:295

13.03.2007 - Dokumentnr: 257607 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3314 Gnr:62 Bnr:189

04.11.2015 - Dokumentnr: 1025773 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:3314 Gnr:62 Bnr:295

Vederlag: NOK 10 000

Omsetningstype: Annet

16.11.2011 - Dokumentnr: 949342 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3314 Gnr:62 Bnr:295

Plikt til å delta i brøyting og vedlikehold av veg.

Bestemmelse om vedlikehold av vann- og avløpsledning.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst

rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 0,75%

Markedspakke: kr 17 900,-

Tilrettelegging: kr 990,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Garantipremie: kr 3 100,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-

Sletting av pant: kr 990,-

Visning per stk.: kr 3 500,-

Administrasjonshonorar: kr 1 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr 4 950,-

Fotopakke: kr 8 900,-

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 9 400 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Fredsvik Takst & Eiendom v/Per-Ove Fredsvik den 16.12.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ringerike Bad og Bygg A/S

Beskrivelse av arbeidet: Fasadstein på mur i hagen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Select Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utelys (ledstripe) på mur i hagen

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ljaic Bygg Og Mur

Beskrivelse av arbeidet: Fasadestein ved inngang hybel /garasje

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja

Ett punktert vindu

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Halvorsen Glass-Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass i vindu (3-lags isolerglass)

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja

Ventilasjonsanlegg i hybel lagde en ulyd.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tk Ventilasjonsteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Spesifikasjon fra faktura: - Byttet lager på begge vifter - Byttet drivmotor for gjenvinner.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Select Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat på bad i hybel.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Select Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av intern-måler (strøm) for utleiedel.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Gjerberg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: utendørsstikkontakt med klappblokk

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Assistent Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av dimmere i bolig til smarthus.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Assistent Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: spotter, dimmer og stikkontakter i treningsrom.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ask Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp elbil-lader utenfor hybel

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja

Hybel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja

Leietaker mistenkte mus i u.etg. (hybel) vinter 2024 pga. lyd. Vi bestilte skadedyrbesiktigelse: ingen bygningsskader observert eller påvist og ingen tegn til skjulte bygningsskader. Det er lagt inn ekstra musebånd og i tillegg er det tettet med xcluder i hjørnekassene i henhold til anbefalte tiltak. Musefeller ble satt opp, men ingen mus ble tatt og ikke hørt noen lyd siden.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Halvorsen Glass-Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn glassdør mellom hovedsoverom og bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bke Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Sliping av betonggulv (utendørs) ca 35m2 og imprignering.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Johnsen og Enger byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp spiler ved trappa innendørs.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hans Gunnarson Snekkertjenester

Beskrivelse av arbeidet: Bygd inn skap i gang.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Wilberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn spotter i hyller i gangen.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: EIKER MARKISER AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp screens utvendig.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bestilte spesialtilpassede eiketrinn fra Naturling Tre Jura. Limt de på eksisterende betongtrapp.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bestilte spesialtilpassede håndløpere til trappen i eik. Limt på glassrekkverket.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Plateslått vegger, gipset tak og lagt treningsgulv i treningsrommet .

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Lagt platting i hagen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja

Byttet ut defekt oppvaskmaskin.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny oppvaskmaskin

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en

beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Andreas Høstvik

Eiendomsmegler

Telefon: 482 34 223

E-post: andreas.hostvik@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen

Hauges gate 2

3019 DRAMMEN

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Dette er et unikt salgsobjekt med en fantastisk beliggenhet internt på feltet.



Moderne stil, samt høy og sofistisert standard!



Den solrike hagen blir en flott forlengelse av stuen om sommeren!



Lunt og skjermet, med gode solforhold og barnevennlige omgivelser.



Tidsriktig innredet enebolig med hybel som holder en god standard.



Eiendommen imponerer med sine romslige løsninger, fine materialvalg og gjennomførte detaljer.



Boligen har et eksklusivt preg over seg. En sjelden sjanse for å sikre seg noe unikt!



Balansert ventilasjon, slette overflater, enstavs parkett, downlights, listefritt mot himling.



Meget trivelig romfølelse med store vindusflater og nærkontakt med usjenerte omgivelser.



Lekker peis adskiller tv-stuen pent fra kjøkkenet og spisestuen.



Kjøkkenet fremstår moderne, stilrent og svært innbydende, med rene linjer og god plass.



Det er integrert kjøleskap, fryseskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, 2 stk stekeovner. Hovedsakelig fra kvalitetsprodusenten Miele.



Integrerte hvitevarer, god arbeidsflate og smarte oppbevaringsløsninger gjør rommet både funksjonelt og estetisk.



Den moderne spisestuen er elegant plassert midt i rommet og fungerer som et naturlig samlingspunkt for både hverdag og gjester.



Soverommet fremstår som et rolig og harmonisk rom med moderne uttrykk. De myke, nøytrale fargetonene kombineres med et lunt teppe på gulvet som gir en behagelig atmosfære.



Praktisk skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass uten å ta unødvendig areal.



Delikat og innbydende flislagt bad med hvit baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, vegghengt toalett og dusjsone med regndusjarmatur.



God belysning, smart oppbevaring og kvalitetsinnredning gjør badet både funksjonelt og innbydende – et sted hvor komfort og design går hånd i hånd.



Soverom 2 er fint innredet med seng, skrivepult og garderobeløsning.



Alle soverommene er malt i delikate og duse fargetoner og har downlights i taket for den riktige belysningen.



Et perfekt rom for hjemmekontor.



Et rom med flere bruksmuligheter.



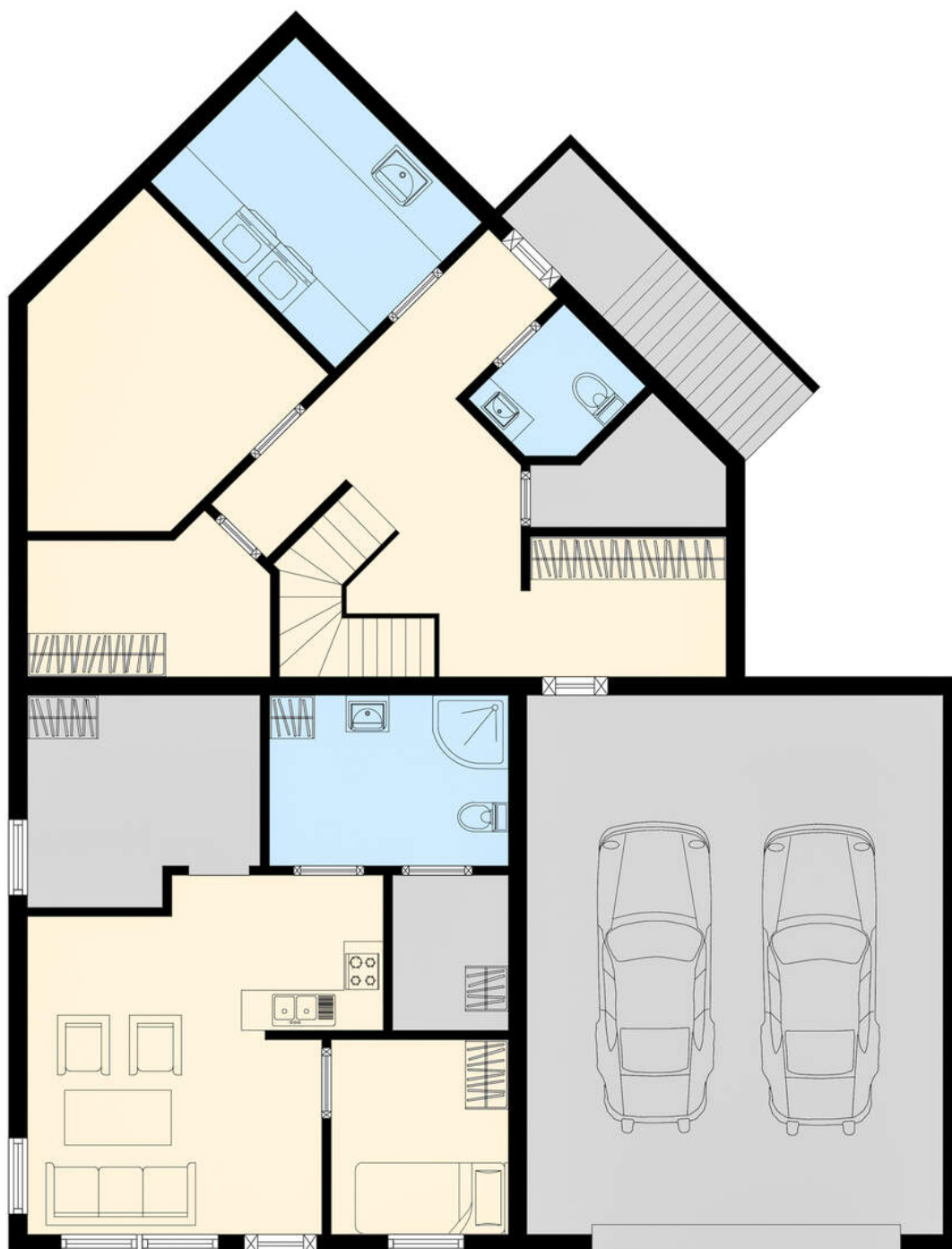
Badet fremstår som et stilrent og eksklusivt rom med gjennomførte materialvalg og moderne uttrykk.



Gangen gir et flott førsteinntrykk med sin gjennomførte og moderne stil. De dype blå veggene kombinert med den sorte ytterdøren skaper et eksklusivt uttrykk, mens de store flisene på gulvet gir et rent og tidløst preg.



De varme tretrinnene kombinert med rekkverk i glass gir et luftig og sofistikert uttrykk.



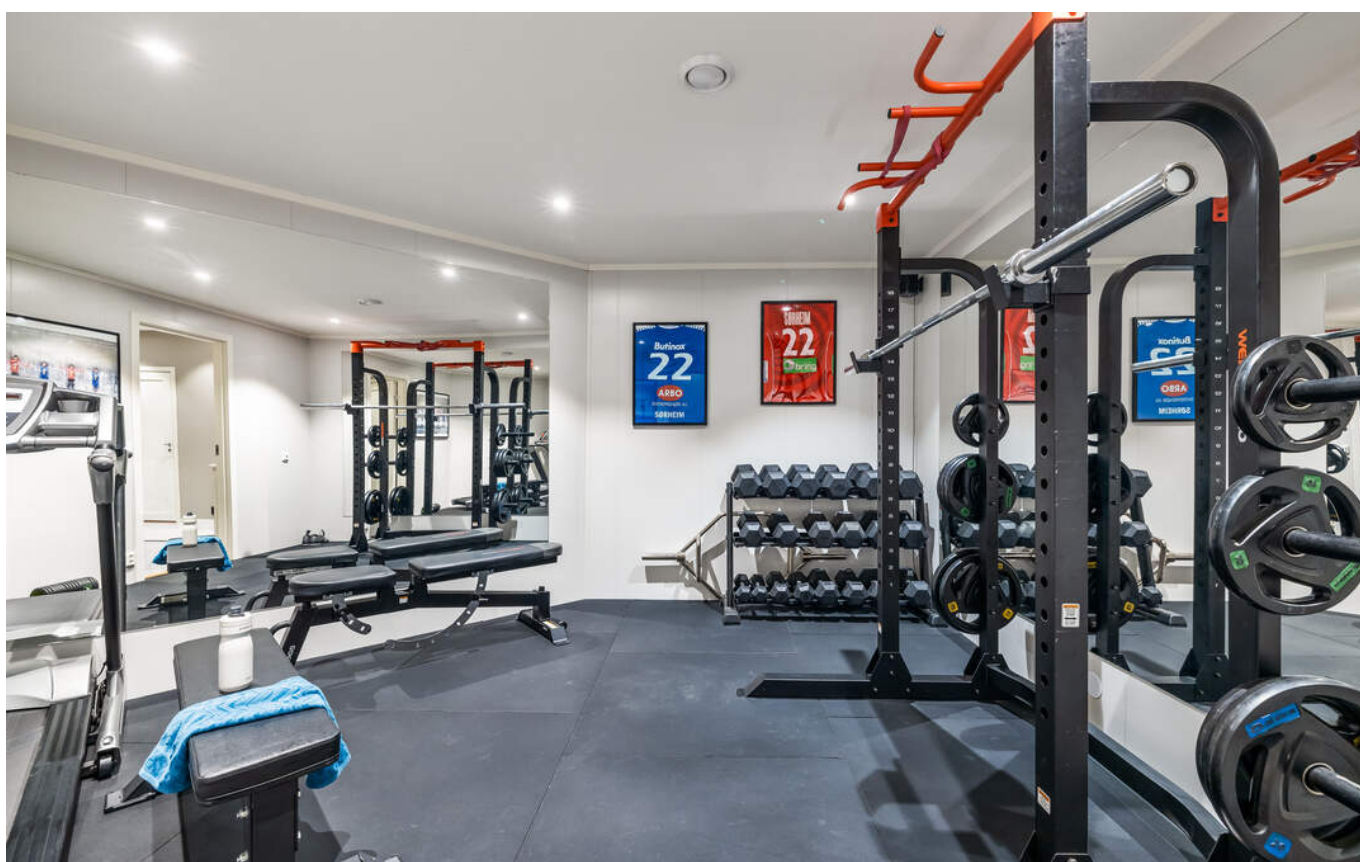
HUSFOTOGRAF.NO

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Velkommen ned til boligens underetasje som inneholder: Hall m/trapp, teknisk rom, trimrom, omkleddningsrom/bod, toalettrom, vaskerom og dobbelgarasje. I tillegg til hybel.



Dette er et funksjonelt og komplett treningsrom som gjør det enkelt å holde treningen i gang hjemme.



Praktisk og moderne innredet vaskerom i underetasjen med romslig innredning og opplegg for vaskerom og tørketrommel.



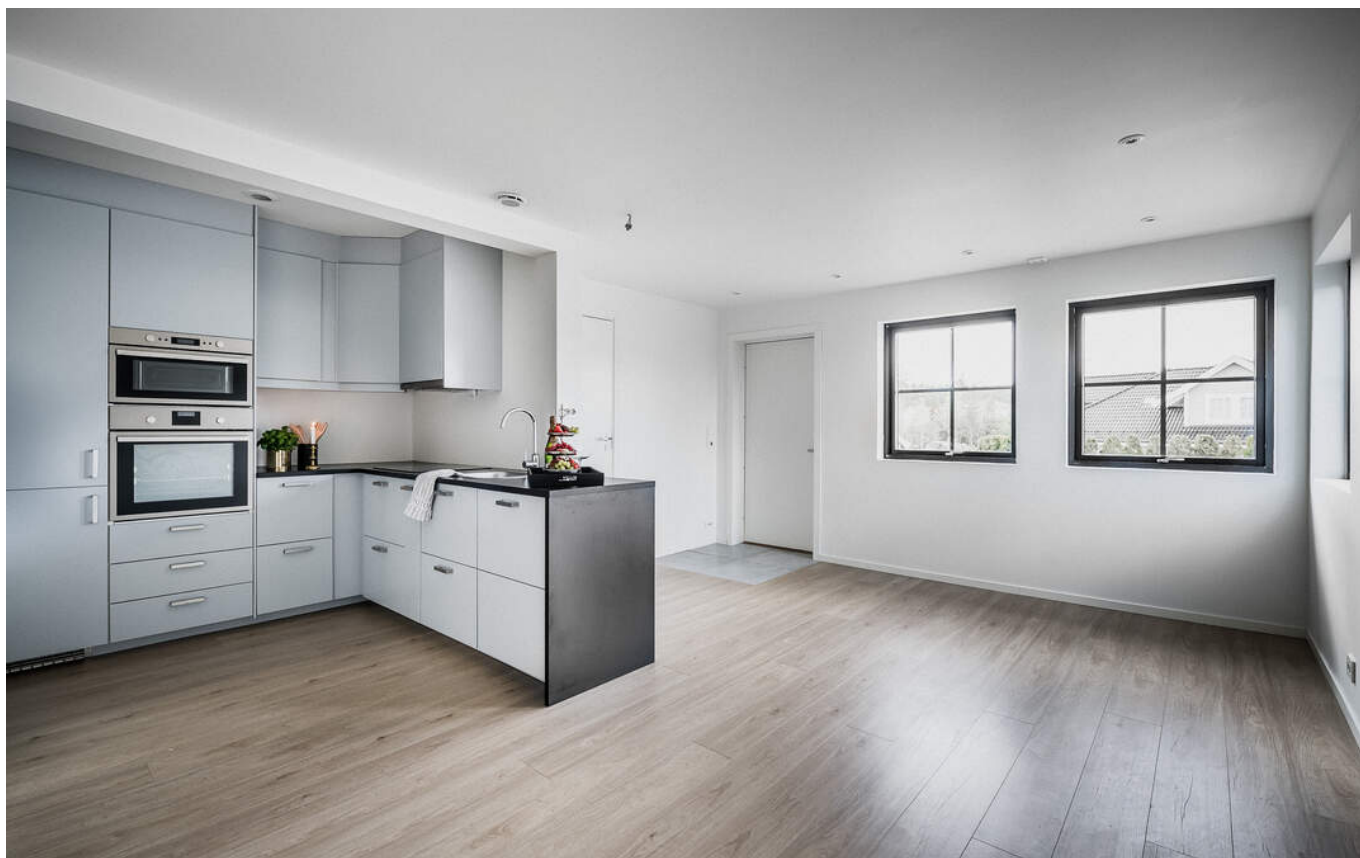
Praktisk innredet toalettrom i underetasjen med vegghengt toalett og servantinnredning.



Romslig integrert dobbelgarasje med adkomst direkte inn til boligen.



Gode muligheter for lagring og oppbevaring i skyvedørsgarderobe.



Opprinnelige tegninger viser godkjent hybel, dog er det ikke opprettet adkomst mellom hoveddelen og tilleggsdelen/ hybelen i underetasjen. Ikke godkjent som egen enhet.



Bildene fra hybelen er hentet fra tidligere salg.



Hybel, soverom.



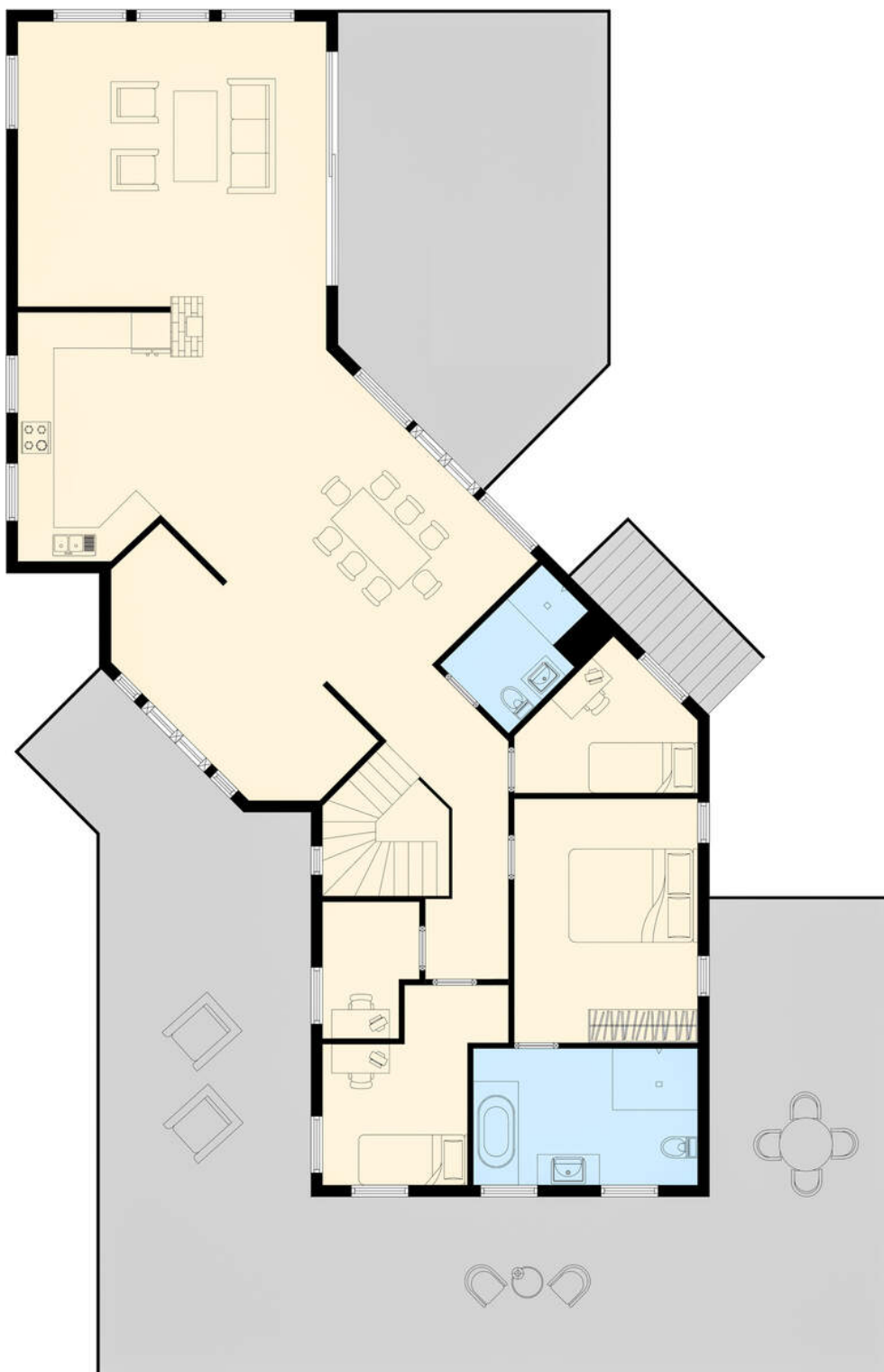
Hybelen inneholder stue/ kjøkken, soverom, bad, 2 boder.



Den romslige uteplassen gir god plass til både avslapning og sosiale sammenkomster, og de stilrene utemøblene skaper en lun og hyggelig sone – selv på vinterstid.



Eiendommen har en svært god intern beliggenhet på Ormåsen rett i nærheten av marka.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

RØDSTRUPESVINGEN 17

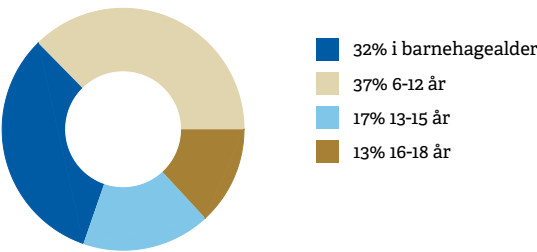
OFFENTLIG TRANSPORT

 Kvartsveien	5 min 
Linje 115, 117	0.5 km
 Vestfossen stasjon	10 min 
Linje R12, R13	6.3 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 12 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 30 min 

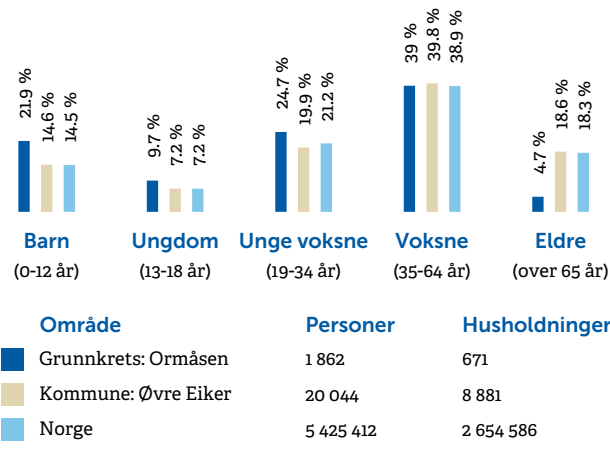
SKOLER

Ormåsen barneskole (1-7 kl.)	15 min 
237 elever, 13 klasser	1.3 km
Vestfossen ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 
289 elever, 21 klasser	6.7 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 
343 elever, 20 klasser	8.2 km
Eiker videregående skole	12 min 
400 elever, 15 klasser	8.1 km
Åssiden videregående skole	24 min 
1020 elever, 68 klasser	20.2 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

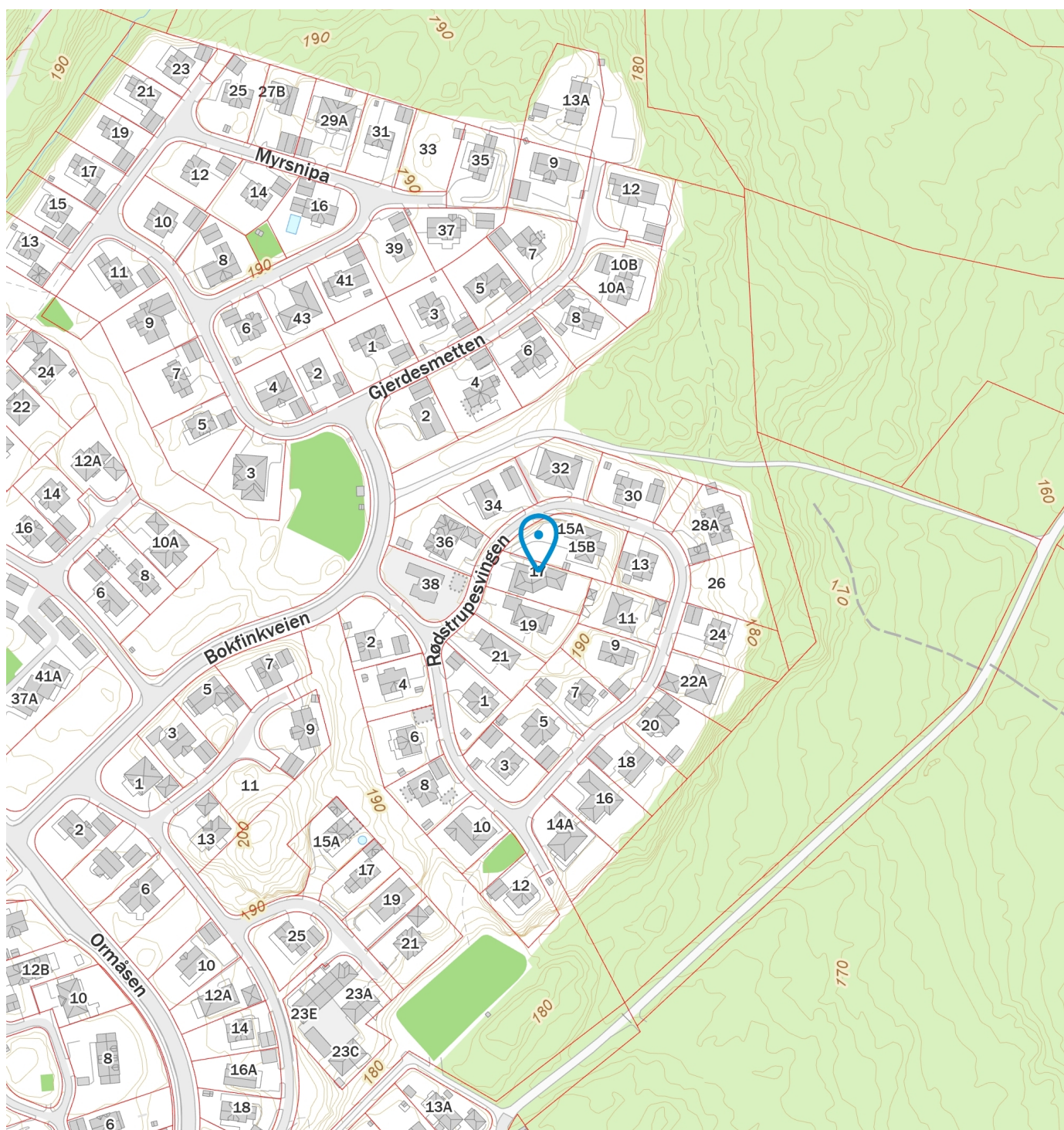
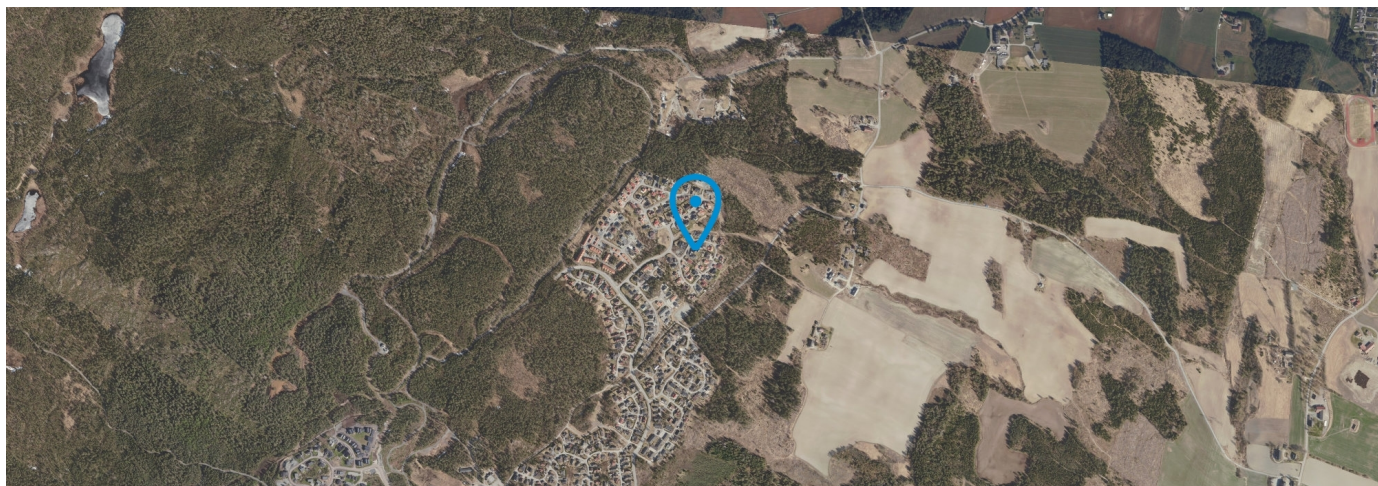
Ormåsen barnehage (1-5 år)	14 min 
115 barn	1.2 km
Rørensletta Solkollen barnehage (0-5 ...	19 min 
37 barn	1.9 km
Røren kommunale barnehage (0-5 år)	8 min 
88 barn	4.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ormåsen	16 min 
PostNord	1.5 km
Kiwi Semsmoen	10 min 

SPORT

 Ormåsen grusbane	3 min 
Ballspill	0.3 km
 Ormåsen nærmiljøanlegg	11 min 
Ballspill	0.7 km
 SALTO treningssenter	16 min 
 Pro Gym Hokksund	14 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport



Enebolig



Rødstrupesvingen 17 , 3320 VESTFOSEN



ØVRE EIKER kommune



gnr. 62, bnr. 294

Markedsverdi

9 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 320 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22510-1502

Referansenummer: YR5478

Autorisert foretak: Fredsvik Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Per-Ove Fredsvik



TAKSTTEAM
DRAMMEN AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fredsvik Takst og Eiendom AS



Rapportansvarlig

Per-Ove Fredsvik

per.ove@takst-t.no

994 27 246

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 fuktøk.

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.

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 lovliggheit (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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Boligen fremstod som godt vedlikeholdt og i god stand befaringsdagen. Normal bruksslitasje må påregnes.

Det henvises til tilstandsvurderinger på enkelte bygningsdeler og installasjoner.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert tegltakstein.

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

Takstein i kilrenner bør jevnlig sjekkes.

Renner og nedløp/beslag av plastbelagt stål.

Pipe er heltekket over tak

Det er montert snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag.

Screens på de fleste vinduer.

Et nyere vindu skiftet i 2025.

Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør.

Bygningen har aluminiums balkongdør.

Bygningen har malt hovedytterdør i u etg

Bygningen har malt balkongdør i tre. Utvendig aluminiumsbeslag.

terrasse oppført i betong, tett rekkverk med stående bord. adkomst fra inngang/terreng. PVC rekkverk mot hage.

Rekkverkshøyde 90 cm

Terrasseplattning av treverk og betongheller lagt på mark, ingen mulighet for besiktigelse av underside.

Det er montert el-styrt markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett,fliser og teppe belegg. Pusset betonggulv i garasje og teknisk rom.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke 1. etg

Planavvik på 4 - 8 mm i stue, kjøkken og soverom.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bygget skal i henhold til teknisk forskrift være utført med radonsperre. Dokumentasjon skal foreligge hos

utbygger med utgangspunkt i ferdigattest.

Boligen har isolert stålpipeline og peis med innsats.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har betongtrapp, Eik i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garasje.

Støpt fundament/betong med sluk.

Malte plater på vegg.

Malt tak.

Isolert leddport med automatisk åpner.

Ingen ventilasjon.

Det er installert elbil lader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Veggene har fliser, baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket er malt, downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 50 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett klemt i slukring.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 45,3 %

Temperatur: 16,6 °C

Duggpunkt: 4,8 °C

Bad 1. etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt, downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 16 mm.

Nedsenket gulv i dusjsone.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.

Synlig membran klemt i slukring.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og garderobeskap. Det er utført scan i

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

vegg og det er utslag på rør/metall i vegg. Stor risiko for å skade installasjoner.
det er utført fuktsøk i våtsoner og ved rørgjennomføringer uten å indikere fukt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt, downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 30.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trimrom.
Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 59,2 %

Temperatur: 19,6 °C

Duggpunkt: 11,5 °C

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser. Taket er malt, downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 55 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Synlig mansjett klemte i slukring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 44,3 %

Temperatur: 21,5 °C

Duggpunkt: 8,9 °C

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Benkeplater er av stein. Det er integrert kjøleskap, kaffemaskin, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro/dampovn, 2 stk stekeovner, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Parkett på gulv.
Malte plater på vegg.

Malt tak, downlights.
Beskyttelsesplate på vegg over benkeplate ved induksjonstopp og vask.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

laminat på gulv.
Malte plater på vegg.
Malt tak, downlights.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Flis på gulv med elektriske varmekabler.
Malte plater på vegg.
Malt tak, downlights.

Sanitærutstyr bestående av vegghengt toalett og servant med servantskap.

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 287 liter.
Varmtvannstanken er på 198 liter.
Skjult el anlegg med automatsikringer. Digital avleser.
2 sikringsskap.

Gulvvarme i alle våtrom, toalettrom, hall, treningsrom, stue, entre.
Hybel, gulvvarme på bad og under flis ved inngang.
Panelovn montert i stuen.
Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2016.
Drenering er delvis dekket av terrasser/platting etc. Ikke synlig for besiktigelse.
Undersøkelser i rom under terreng indikerer ingen avvik.
Bygningen har betonggrunnmur.
Isolert og deler av grunnmur med fasadestein.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Forstøtningsmurer er av naturstein/betong.
høyde 80 cm.
Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng. Det er ikke mulig å kontrollere om det er fall mot mur på grunn av terrasseplatting.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rødstrupesvingen 17 , 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	320 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	320 m²
Totalpris	9 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	10 350 000
---------------------------------------	------------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegninger stemmer ikke med dagens planløsning, det gjelder underetasje. Det skal i flg godkjente tegninger være adkomst fra hoveddel til tilleggsdel i u etg. Der er det en brannvegg nå dag, ingen adkomst fra hoveddel til tilleggsdel.

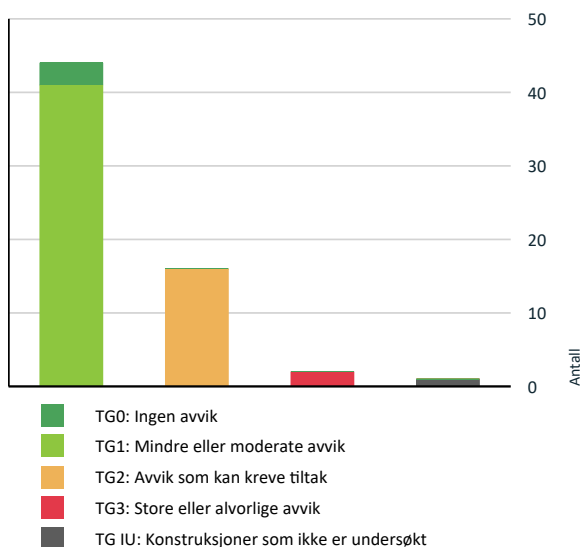
Det oppfordres til å ta kontakt med bygningsmyndigheten for en avklaring/bruksendring.

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

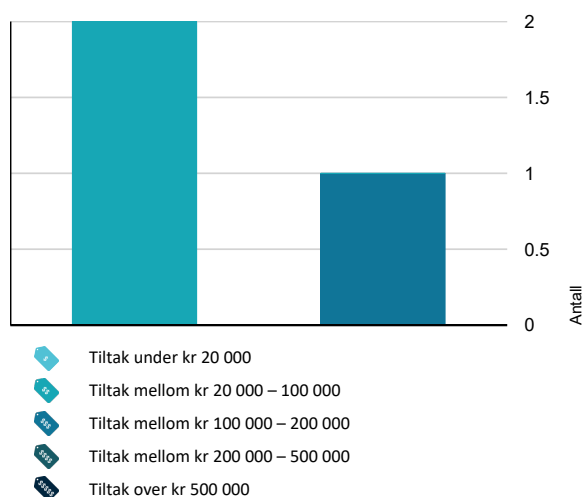
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2 [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rødstrupesvingen 17 , 3320 VESTFOSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Underetasje, hybel > Stue/kjøkken >
Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje, hybel > Bad/vaskerom >
Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje, hybel > Bad/vaskerom >
Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår

2016

Kommentar

Anvendelse

Boligen var møblert og bebodd befaringsdagen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Smarthus løsning på el anlegg. Sliping og impregnering av betonggulv. Screens på vinduer.
2023	Modernisering	Mur i hagen. Oppgradering av innvendig trapp.
2024	Modernisering	Ventilasjon utleie del. Fasadestein grunnmur.
2025	Modernisering	Elbil lader utleiedel. Div elektro arbeider

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert tegltakstein.

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

Takstein i kilrenner bør jevnlig sjekkes.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp/beslag av plastbelagt stål.
Pipe er heltekket over tak
Det er montert snøfangere.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag.
Innvendig sol skjerming på noen fleste vinduer.
Et nyere vindu skiftet i 2025.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

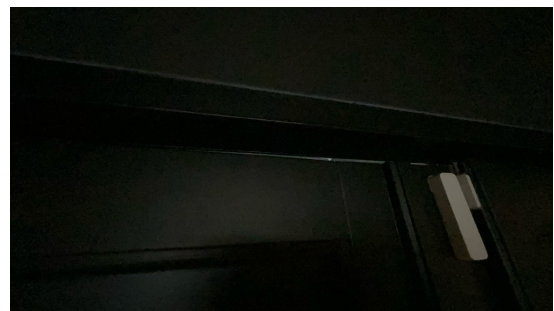
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å hindre kald trekk og varmetap.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i boligen.



Dører - 3

Bygningen har malt hovedytterdør i u etg

Balkongdør - 4

Bygningen har malt balkongdør i tre. Utvendig aluminiumsbeslag.

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Bygningen har aluminiums balkongdør.
Det er installert screens

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

terrasse oppført i betong, tett rekkverk med stående bord. adkomst fra inngang/terreng. PVC rekkverk mot hage. Rekkverkshøyde 90 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning av treverk og betongheller lagt på mark, ingen mulighet for besiktigelse av underside.
Det er montert el-styrt markise.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og teppe belegg. Pusset betonggulv i garasje og teknisk rom.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Overflater - hybel

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke 1. etg

Planavvik på 4 - 8 mm i stue, kjøkken og soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bygget skal i henhold til teknisk forskrift være utført med radonsperre. Dokumentasjon skal foreligge hos utbygger med utgangspunkt i ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp, Eik i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Ulik trinnhøyde i trinn mot flis i u etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det bør utbedres slik at trinnhøyden blir lik for å oppfylle krav til sikkerhet og brukervennlighet. Ulik trinnhøyde kan føre til snublefare og økt risiko for fallskader.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje.
Støpt fundament/betong med sluk.
Malte plater på vegg.
Malt tak.
Isolert leddport med automatisk åpner.
Ingen ventilasjon.
Det er installert elbil lader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen ventilasjon i garasje.
Det er satt en avfukter i garasje,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres permanent ventilasjon i garasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader, dårlig innneklima og opphopning av helseskadelige gasser. Manglende ventilasjon kan føre til kondens, muggdannelse og forringelse av bygningsdeler.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket er malt, downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

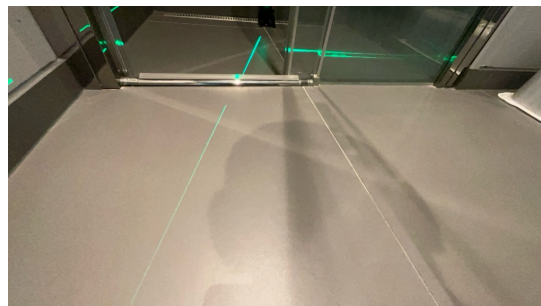
Sokkel til dusj/sluk sperrer for lekkasjevann utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk, hvis ikke kan eventuell lekkasjevann renne ut av baderommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett klemt i slukring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

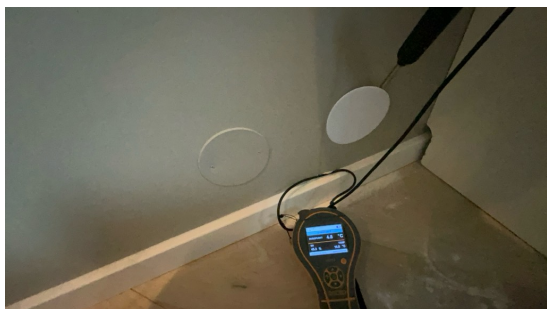
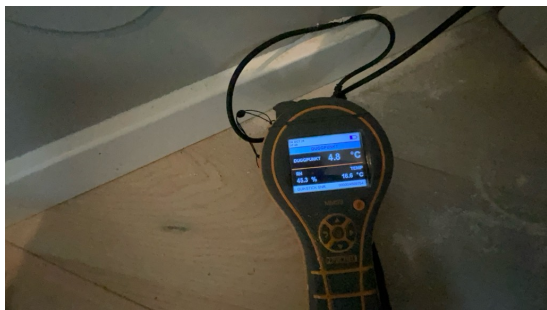
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 45,3 %

Temperatur: 16,6 °C

Duggpunkt: 4,8 °C



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt, downlights.

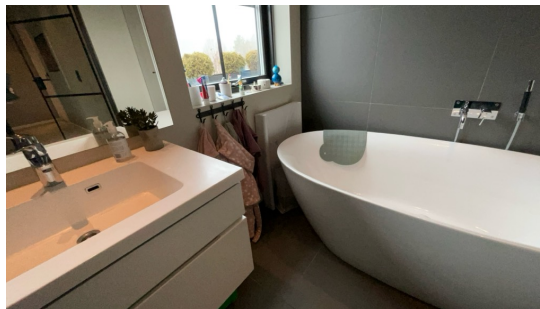
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens er at treverk i våtzone krever hyppigere vedlikehold.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 16 mm. Nedsenket gulv i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt utenfor nedsenket dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk utenfor dusjsonen for å sikre at vann ledes effektivt bort.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Synlig membran klemt i slukring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

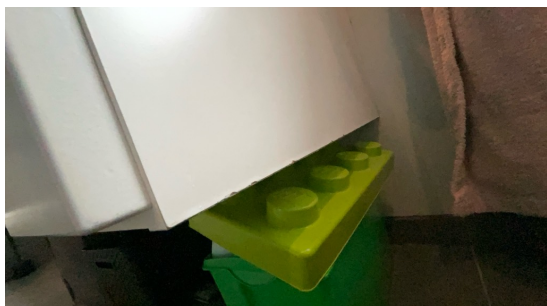
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skadet innredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjon og hygiene. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på innredningen og økt risiko for fuktskader.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og garderobeskap. Det er utført scan i vegg og det er utslag på rør/metall i vegg. Stor risiko for å skade installasjoner. det er utført fuktsøk i våtsoner og ved rørgjennomføringer uten å indikere fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Teknisk forskrift 2010 og kontrollerklæringer forutsettes foreligger jf utstedt ferdigattest.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt, downlights.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 30.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Fallforhold er av praktiske årsaker målt fra front av innredning da sluk er plassert under innredning. Tydelig nedsenk rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør foretas utbedring av fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen og oppsamling av vann på gulvet.

Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke dreneres bort, noe som øker faren for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier og tidligere eier opplyser at det er tilfredsstillende membran på vaskeromsgulv (Mira vanntetting, 4400 multicoat). Teknisk forskrift 2010 og kontrollerklæringer forutsettes foreligger jf utstedt ferdigattest.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke synlig membran på gulv og i sluk. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser om det kan være banemembran som er støpt ned i betonggulv.

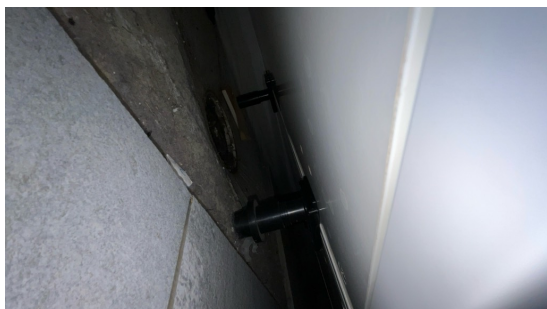
Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det finnes banemembran under betonggulvet. Dersom det ikke er banemembran under betongdekket, må det påføres smøremembran med korrekt mansjett klemt i slukringen.

Manglende synlig membran og tettesjikt i våtsonen medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trimrom. Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 59,2 %

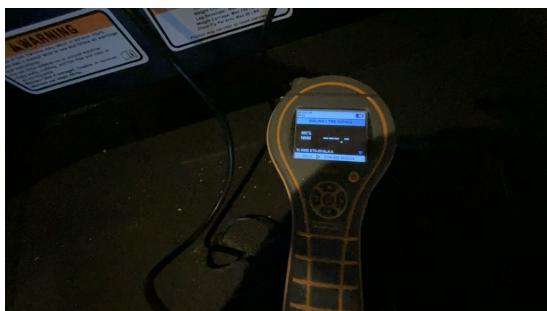
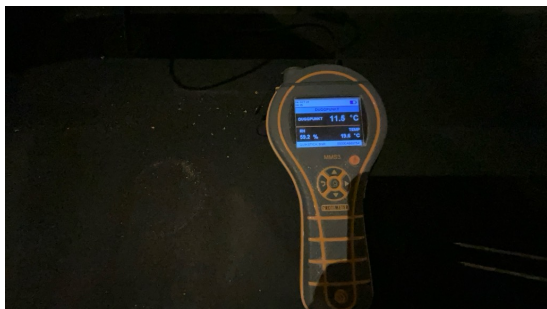
Temperatur: 19,6 °C

Duggpunkt: 11,5 °C

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE, HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

UNDERETASJE, HYBEL > BAD/VASKEROM

① TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt, downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging i fuger.

det er registrert riss i fuger ved dør.

Noe dårlig finish ved gerikter, synlig flislim.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Fuger med misfarging og riss bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til vanninntrengning og skade på underliggende materialer.

Dårlig finish ved gerikter og synlig flislim bør utbedres for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat.



UNDERETASJE, HYBEL > BAD/VASKEROM

① TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 55 mm.

UNDERETASJE, HYBEL > BAD/VASKEROM

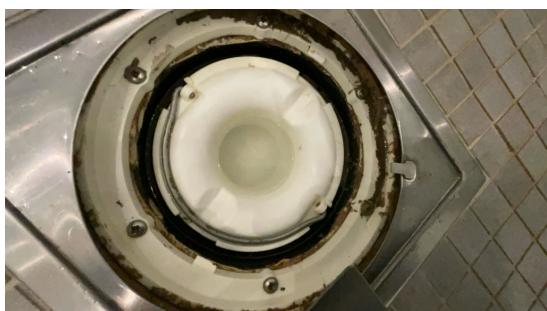
Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

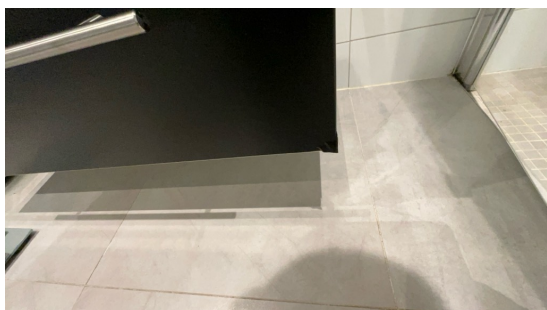
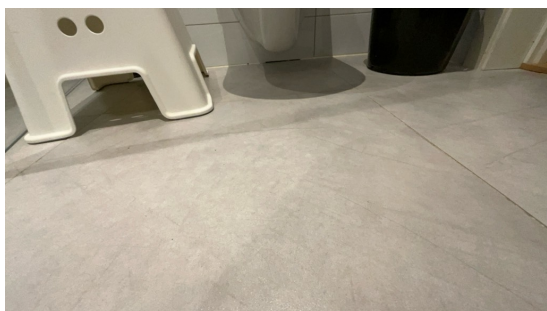
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett klemt i slukring.



UNDERETASJE, HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE, HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

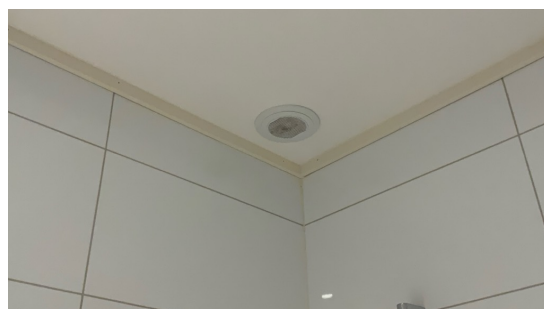
Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.



UNDERETASJE, HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

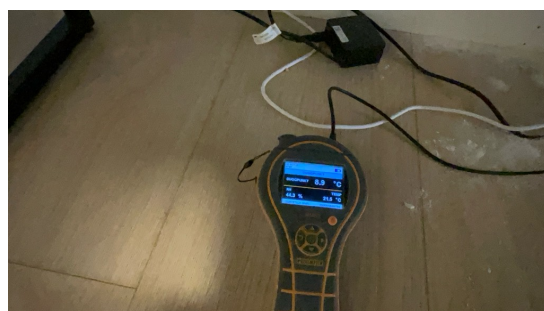
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 44,3 %

Temperatur: 21,5°C

Duggpunkt: 8,9 °C



KJØKKEN

Rødstrupesvingen 17 , 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, kaffemaskin, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro/dampovn, 2 stk stekeovner, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Parkett på gulv.
Malte plater på vegg.
Malt tak, downlights.
Beskyttelsesplate på vegg over benkeplate ved induksjonstopp og vask.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE, HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

laminat på gulv.
Malte plater på vegg.
Malt tak, downlights.

Vurdering av avvik:

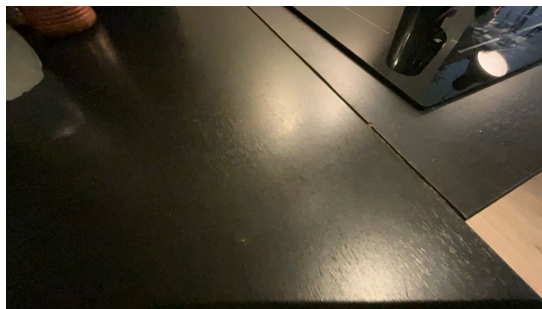
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelling i skjøt benkeplate og ved vask og front i hjørnet på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

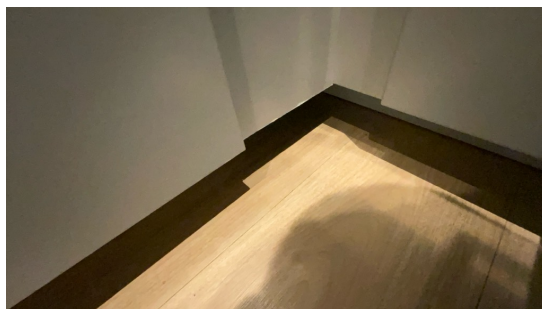
Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av skadede deler av benkeplaten og innredningen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE, HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flis på gulv med elektriske varmekabler.
Malte plater på vegg.
Malt tak, downlights.

Sanitærutstyr bestående av vegghengt toalett og servant med servantskap.

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

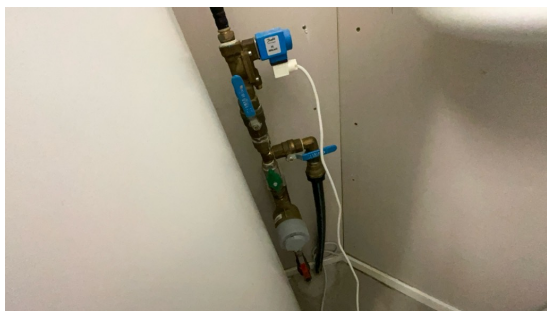
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Om det er sealing bag i systerne vites ikke. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 287 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



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 bygningsakkyndig 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.

Skjult el anlegg med automatsikringer. Digital avleser.
2 sikringsskap.

Gulvvarme i alle våtrom, toalettrom, hall, kjøkken, treningsrom, stue, entre.

Hybel, gulvvarme på bad og under flis ved inngang.
Panelovn montert i stuen.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2016 Ny installasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så vidt eier vet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dokumentasjon er i boligmappe på eiendommen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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 På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2016.

Drenering er delvis dekket av terrasser/platting etc. Ikke synlig for besiktigelse.

Undersøkelser i rom under terreng indikerer ingen avvik.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Isolert og deler av grunnmur med fasadestein.

Rødstrupesvingen 17 , 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og forhindre risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Forstøtningsmur - 2

Forstøtningsmur er av naturstein/betong.
Høyde 80 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å forhindre fallulykker, da manglende sikring utgjør en betydelig risiko for personskade.

Det må søkes om ferdigattest på mur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng. Det er ikke mulig å kontrollere om det er fall mot mur på grunn av terrasseplattning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vedlegg: Takstrappport

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

320 m²/320 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Bad, Gang, 4 Soverom, Kontor, Trapperom, Hall m/trapp, 2 Teknisk rom, Trimrom, Omkleddningsrom, Toalettrom, Vaskerom, Garasje, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 10 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

9 400 000

Konklusjon markedsverdi

9 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi (normal salgsverdi) skyldes markedstilpassing.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sisiken 18 ,3320 VESTFOSSEN 177 m ² 2015 5 sov	15-10-2025	6 900 000	6 900 000		6 900 000	38 983
2 Sisiken 17 ,3320 VESTFOSSEN 175 m ² 2015 3 sov	29-04-2025	6 900 000	6 700 000		6 700 000	38 286
3 Rødstrupesvingen 19 ,3320 VESTFOSSEN 181 m ² 2016 5 sov	26-09-2025	8 690 000	8 500 000		8 500 000	36 638
4 Sisiken 25 ,3320 VESTFOSSEN 170 m ² 2014 4 sov	07-10-2025	6 490 000	6 200 000		6 200 000	36 471
5 Myrsnipa 37 ,3320 VESTFOSSEN 198 m ² 2012 4 sov	19-08-2024	6 500 000	7 000 000		7 000 000	35 000
6 Rødstrupesvingen 21 ,3320 VESTFOSSEN 194 m ² 2009 4 sov	02-11-2023	6 790 000	6 480 000		6 480 000	33 402
7 Sisiken 19 ,3320 VESTFOSSEN 224 m ² 2019 4 sov	17-01-2024	8 400 000	8 200 000		8 200 000	29 927

Vedlegg: Takstrappport

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	17 000
Renovasjon.	Kr.	8 000
Forsikring	Kr.	10 000
Administrasjon og diverse	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 350 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

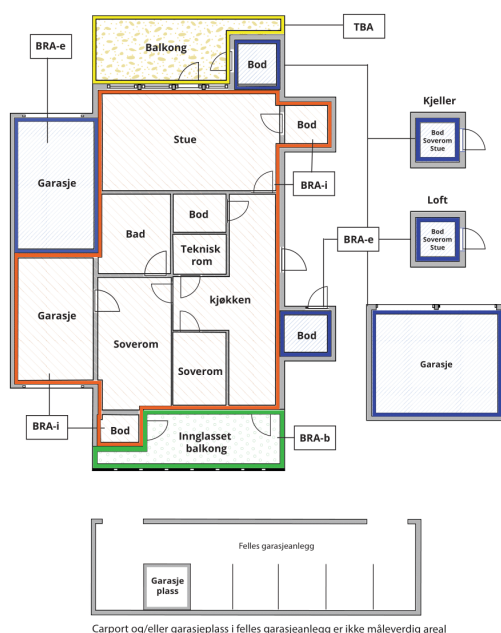
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrapport

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	143			143	160
Underetasje	124			124	
Underetasje, hybel	53			53	
SUM	320				160
SUM BRA	320				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, kjøkken, spisestue, stue, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, trapperom, bad 2		
Underetasje	Hall m/trapp, teknisk rom, trimrom, omklæringsrom/bod, toalettrom, vaskerom, garasje		
Underetasje, hybel	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, teknisk rom, bod		

Kommentar

Akhøyde i u etg 2,65 m
Takhøyde 1. etg 2,55 m

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

Arealet i denne boligen kan være vanskelig eller umulig å måle helt nøyaktig på grunn av rommenes utforming, innredning og bygningskonstruksjoner. Dette gjelder også åpne arealer. Det kan derfor forekomme mindre avvik i målingene som følge av kompleks romstruktur, vinkler i boligen, valgt målemetode og avrundingsregler. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Takstmannen har arbeidet nøye for å sikre så høy nøyaktighet som mulig, men små variasjoner kan likevel forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger stemmer ikke med dagens planløsning, det gjelder underetasje. Det skal i flg godkjente tegninger være adkomst fra hoveddel til tilleggsdel i u etg. Der er det en brannvegg nå dag, ingen adkomst fra hoveddel til tilleggsdel.

Det oppfordres til å ta kontakt med bygningsmyndigheten for en avklaring/bruksendring.

Vedlegg: Takstrappport

Rødstrupesvingen 17 , 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Smarthus løsning på el anlegg.
Sliping og impregnering av betonggulv.
Screens på vinduer.
Mur i hagen.
Oppgradering av innvendig trapp.
Ventilasjon utleie del.
Fasadestein grunnmur.
Elbil lader utleiedel.
Div elektro arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	242	78

Vedlegg: Takstrappport

Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Per-Ove Fredsvik	Takstingeniør
	Gøran Sørheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	62	294		0	909.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rødstrupesvingen 17

Hjemmelshaver

Brekke Anine, Sørheim Gøran

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område på Ormåsen i Vestfossen. Gangavstand til skole, dagligvare, buss og flotte tilrettelagte turområder.

Tomten ligger hevet og fritt, og man får følge av en vakker panoramautsikt over omgivelsene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert i gårds plass/innkjøring, forstøtningsmur, gressplen og beplantning på øvrige arealer. Store terrasse områder.

det er plassert en liten utebod på eiendommen, ikke målt og vurdert på grunn av lav takhøyde.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring.	1098707			13 000
Kommentar				

Vedlegg: Takstrappport

Rødstrupesvingen 17 , 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 294
3314 ØVRE EIKER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.12.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Anine Brekke

Gøran Sørheim

Boligen

Rødstrupesvingen 17

3320 Vestfossen

3314-62/294/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ringerike Bad og Bygg A/S

Beskrivelse av arbeidet: Fasadstein på mur i hagen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Select Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utelys (ledstripe) på mur i hagen

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ljaic Bygg Og Mur

Beskrivelse av arbeidet: Fasadestein ved inngang hybel /garasje

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Ett punktert vindu

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Halvorsen Glass-Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass i vindu (3-lags isolerglass)

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ventilasjonsanlegg i hybel lagde en ulyd.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tk Ventilasjonsteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Spesifikasjon fra faktura: - Byttet lager på begge vifter - Byttet drivmotor for gjenvinner

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Select Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat på bad i hybel.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Select Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av intern-måler (strøm) for utleiedel.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Gjerberg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: utendørsstikkontakt med klapplokk

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Assistent Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av dimmere i bolig til smarthus

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Assistent Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: spotter, dimmer og stikkontakter i treningsrom

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ask Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp elbil-lader utenfor hybel

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Hybel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Leietaker mistenkte mus i u.etg. (hybel) vinter 2024 pga. lyd. Vi bestilte skadedyrbesiktigelse: ingen bygningsskader observert eller påvist og ingen tegn til skjulte bygningsskader. Det er lagt inn ekstra musebånd og i tillegg er det tettet med xcluder i hjørnekassene i henhold til anbefalte tiltak. Musefeller ble satt opp, men ingen mus ble tatt og ikke hørt noen lyd siden.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Halvorsen Glass-Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn glassdør mellom hovedsoverom og bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bke Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Sliping av betonggulv (utendørs) ca 35m2 og imprignering

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Johnsen og Enger byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp spiler ved trappa innendørs

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hans Gunnarson Snekkertjenester

Beskrivelse av arbeidet: Bygd inn skap i gang

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Wilberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn spotter i hyller i gangen.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: EIKER MARKISER AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp screens utvendig.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bestilte spesialtilpassede eiketrinn fra Naturling Tre Jura. Limt de på eksisterende betongtrapp.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bestilte spesialtilpassede håndløpere til trappen i eik. Limt på glassrekkverket.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Plateslått vegger, gipset tak og lagt treningsgulv i treningsrommet

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Lagt platting i hagen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Byttet ut defekt oppvaskmaskin

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny oppvaskmaskin

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

Opplysningsskjema selger

Oppdragsnummer: 7041250718

EiendomsMegler **1**

 **Rødstrupesvingen 17**
3320 VESTFOSSEN

 11.11.2025

knr: 3314

bnr: 294

gnr: 62

Anine Brekke

Selger

Gøran Sørheim

Selger

Spørsmål	Svar	Kommentar
Hvor lenge har du vært eier av boligen?	Siden 1/11-2019	
Hvor lenge har du selv bodd i boligen?	Siden 1/11-2019	
Strømmålnummer	7359992897979335	
Årlig strømforbruk	28900 kWh	
Forsikringsselskap for bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)	Frende	
Årlig kostnad bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)	12900 kr	
Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?	0 kr	
Er det fastmonterte ovner i alle beboelsesrom?	☒ Nei	
Går eiendommens kloakk til septiktank som må tømmes?	☒ Nei	
Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?	☒ Nei	Redegjør:
Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av boligen/eiendommen?	☒ Ja	Redegjør: Det er en hybel i boligen som pr dags dato er utleid. Kommentar:
Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen?	☒ Nei	Redegjør: Kommentar:
Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellessanlegg el.)?	☒ Nei	Redegjør: Kommentar:
Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen?	☒ Nei	Redegjør: Kommentar:

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

Hvilken TV-leverandør er boligen tilknyttet? ✓ Ingen

Er eiendommen tilknyttet fiber? ✓ Ja

Har eiendommen egen atkomst direkte fra offentlig vei? ✓ Ja

Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter knyttet til boligen/eiendommen som ikke er tinglyst? F.eks ikke tinglyst festekontrakt, veirett, andre avtaler. ✗ Nei

Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt? ✗ Nei

Kjenner du til andre offentligrettslige avvik? F.eks. ulovlig innredet kjeller, ikke bruksendret rom, ikke søkt tilbygg/garasje, ikke søkt fasadeendring. f.eks endring av vinduer? ✗ Nei

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av eiendommen? ✗ Nei

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? ✓ Ja

Kjenner du til offentligrettslige avvik eller krav på andre deler av boligen/eiendommen f.eks. på fyringsanlegg/el-anlegg, vann/avløp, osv ✗ Nei

Kjenner du til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen? ✗ Nei

Kjenner du til naboforhold, f.eks. vedlikeholdsavtaler, uenigheter eller andre forhold som kjøper bør få opplysninger om? ✗ Nei

Har du tidligere søkt om oppføring, tilbygg, på bygg, bruksendring hos kommunen og fått avslag? ✗ Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Kommentar:

Er det gjort endringer på eller bygget på terrasser, gjerder, leegger, bryggeanlegg etc? ✗ Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Er det gjort inngrep i terreng på eiendommen, f.eks. endret arrondering, endret vegetasjon i strandsone, anlagt strandlinje etc? ✗ Nei

Redegjør:

Kommentar:

Kjenner du til vedlikeholdsplaner eller andre forhold som kan medføre endring i fellesutgiftene? ? Ikke aktuelt

Redegjør for hvilke forhold kan medføre slik endring og evt. anslagsvis hvor stor endring som ventes:

Praktiseres rullerende vaktmester ordning for boligeierne? ? Ikke aktuelt

Redegjør for hvilke oppgaver som ihht. ordningen utføres og hvor ofte:

Er boligen en borettslag/aksje eller eierseksjon?

✗ Nei

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

Er boligen tilknyttet Norgespris?

✓ Ja

Kommenter årsak til at du ikke vet:

 bankID

Anine Brekke

2025-11-11 18:39:00 1762886340

Anine Brekke

Selger

 bankID

Gøran Sørheim

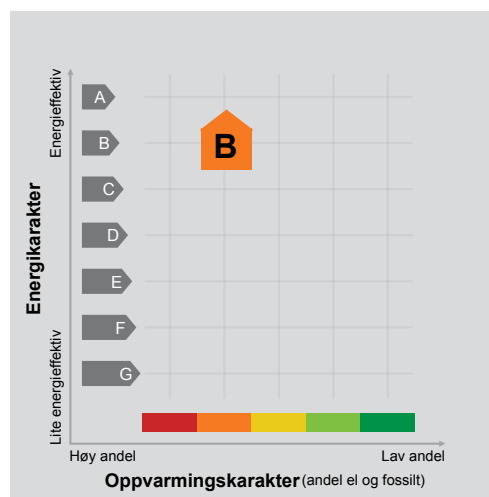
2025-11-11 18:36:31 1762886191

Gøran Sørheim

Selger



Adresse	Rødstrupesvingen 17
Postnummer	3320
Sted	VESTFOSSEN
Kommunenavn	Øvre Eiker
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300550468
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236560
Dato	16.12.2025



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.

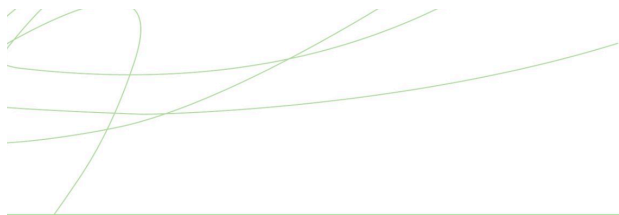
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





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 innnetemperaturen

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Vedlegg: Energiattest



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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	320
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.



Vedlegg: Energiattest



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>)

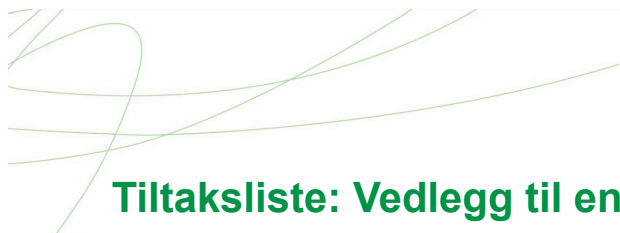
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

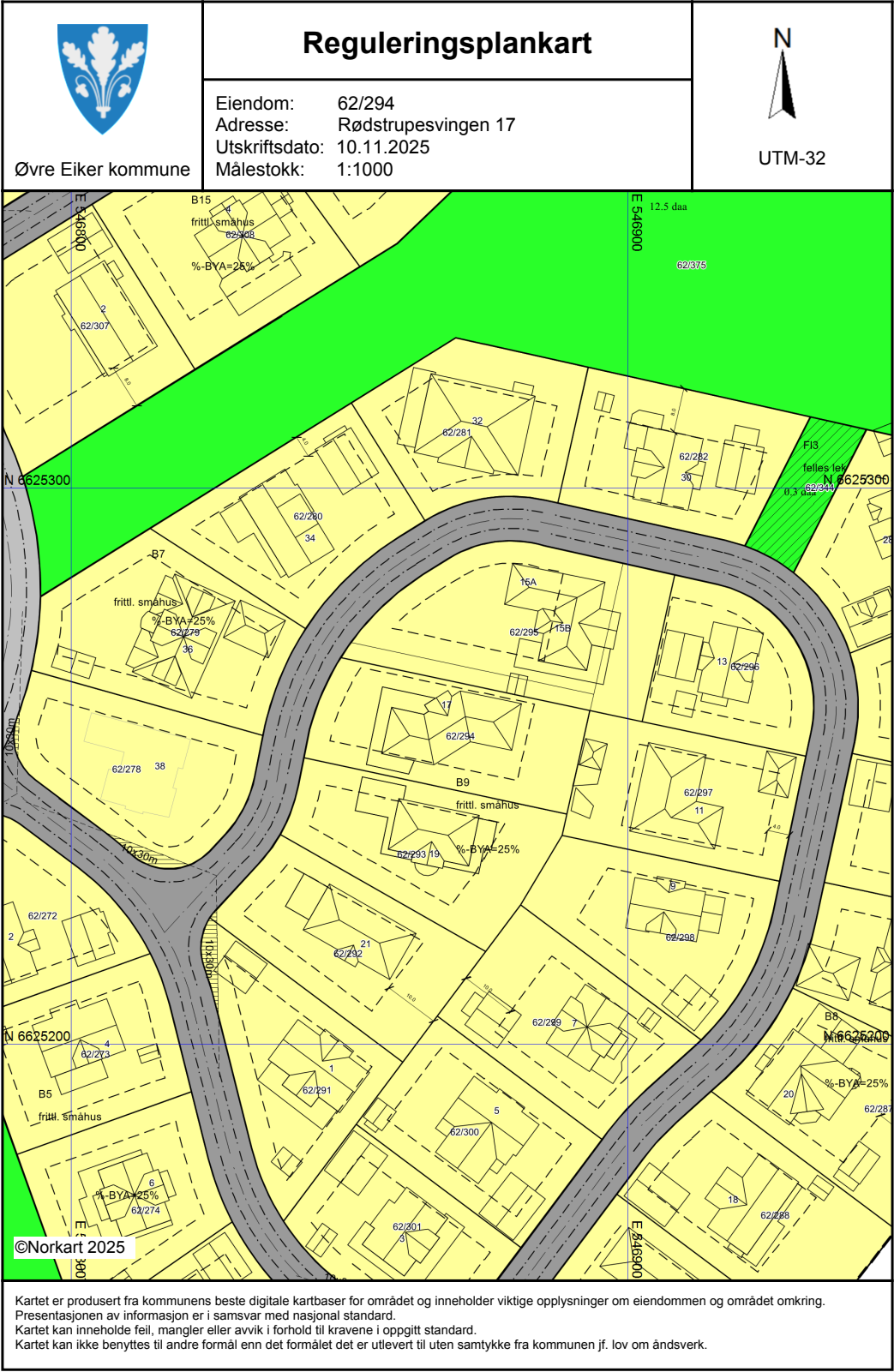
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

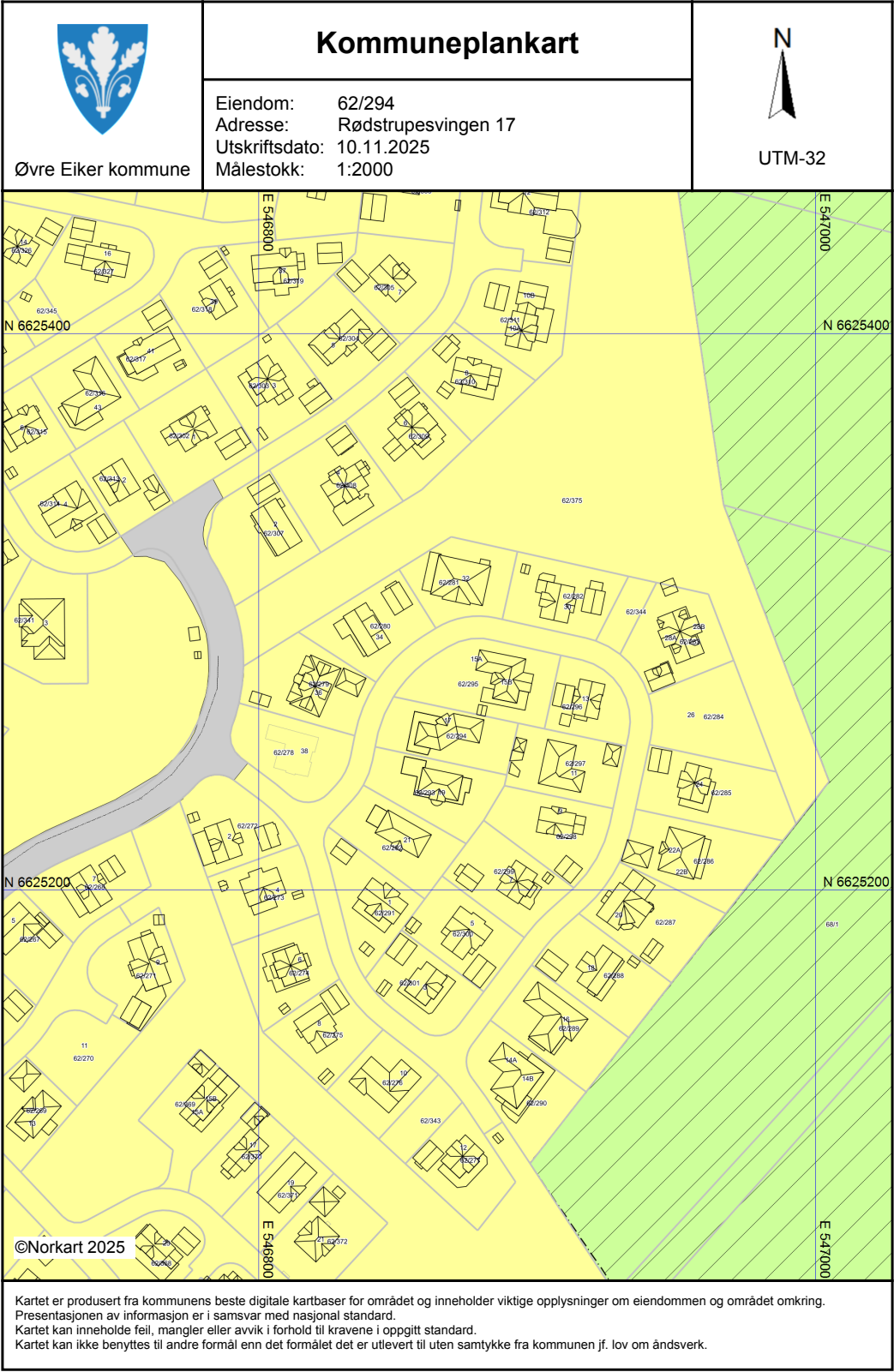
Vedlegg: Reguleringsplan



Vedlegg: Reguleringsplan

Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
	Friområder
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)
	Felles lekeareal for barn
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

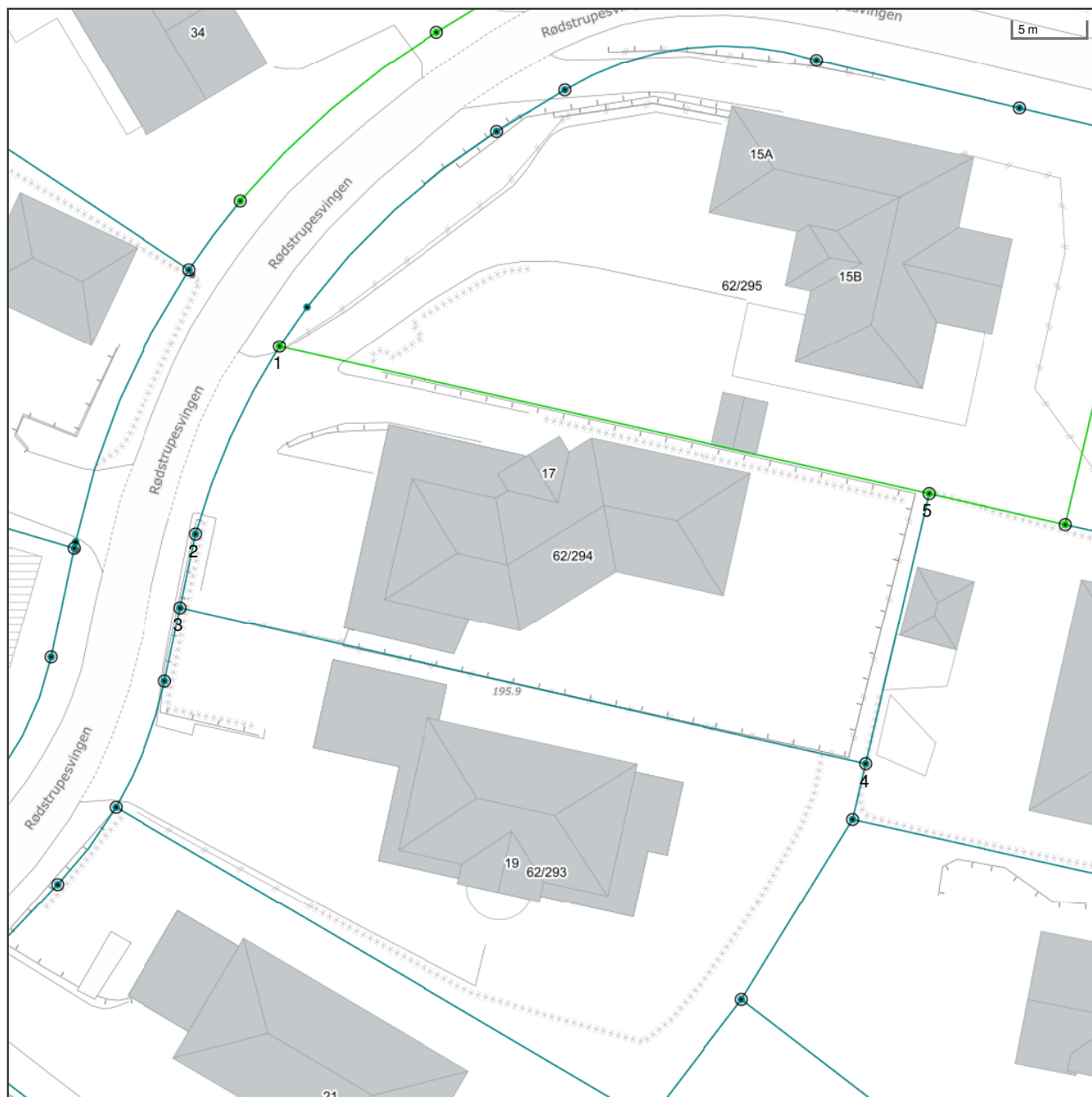
Vedlegg: Kommuneplan



Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Angitthensyngrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gangveg - nåværende

Eiendomskart for eiendom 3314 - 62/294//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		909,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6625256,43	Øst	546867,59
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6625269,48	546848,36	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,84			
2	6625256,54	546842,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,15		48,78	
3	6625251,47	546841,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,17			
4	6625241,32	546889,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,39			
5	6625259,95	546893,2	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,08			

Vedlegg: Ferdigattest

 ØVRE EIKER KOMMUNE	☒ Ferdigattest ☐ Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnr 2016/118		Løpenr 23997/2017	
	Eiendom/byggested Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSEN			
	Gnr 62	Bnr 294	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker (navn og adresse) IEC-HUS AS Postboks 399 1401 SKI		Tiltakshaver (navn og adresse) Andreas Eriksen Spikerveien 23 3055 KROKSTADELVA		

Spesifikasjon			
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket			
Tiltaket/byggets art Enebolig			
Vedtak fattet av: Byggesaksavdelingen	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1, bokstav a	Vedtaksdato: 18.03.16	Vedtaksnummer: 82/16
Dato samsvarserklæring:	Samsvarserklæring fra foretak:		
24.06.16	Ole-Mikael Sørtdahl Oppmåling AS		
01.07.16	Olav Solvang AS		
10.03.17	VEAS Rør AS		
11.03.17	ABC-Produksjon AS		
07.07.16	IEC-Hus AS		
04.07.16	Norsk byggekontroll AS		
Merknader:			

Sted Hokksund	Dato 07.07.2017	Saksbehandler Jeanett Christensen
<i>Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift</i>		

Kopi til
Andreas Eriksen
Rødstrupesvingen 17
3320
Vestfossen

Vedlegg: Midlertidig brukstillatelse

 ØVRE EIKER KOMMUNE	Ferdigattest			
	X Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnr 2016/118		Løpenr 25761/2016	
	Eiendom/byggested Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN			
Gnr 62		Bnr 294	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker (navn og adresse) IEC-HUS AS Postboks 399 1401 SKI		Tiltakshaver (navn og adresse) Andreas Eriksen Spikerveien 23 3055 KROKSTADELVA		

Spesifikasjon			
Tillatelsen omfatter Deler av tiltaket: Deler av underetasjen (ikke spaavdeling/vaskerom, sluse, gang1 og bod 1) og garasje.			
Tiltaket/byggets art Enebolig			
Vedtak fattet av: Byggesaksavdelingen	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1, bokstav a	Vedtaksdato: 18.03.16	Vedtaksnummer: 82/16
Dato samsvarserklæring: 24.06.16 01.07.16 21.06.16 21.06.16 07.07.16 04.07.16	Samsvarserklæring fra foretak: Ole-Mikael Sørtdahl Oppmåling AS Olav Solvang AS VEAS Rør AS ABC-Produksjon AS IEC-Hus AS Norsk byggekontroll AS		
Merknader: Midlertidig brukstillatelse gis til 01.10.16. Søknad om ferdigattest må innsendes før brukstillatelsen går ut.			

Sted Hokksund	Dato 11.08.2016	Saksbehandler Jeanett Christensen <i>Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift</i>
------------------	--------------------	--

Kopi til
IEC-HUS AS
Postboks 399
1401 SKI

Vedlegg: Midlertidig brukstillatelse

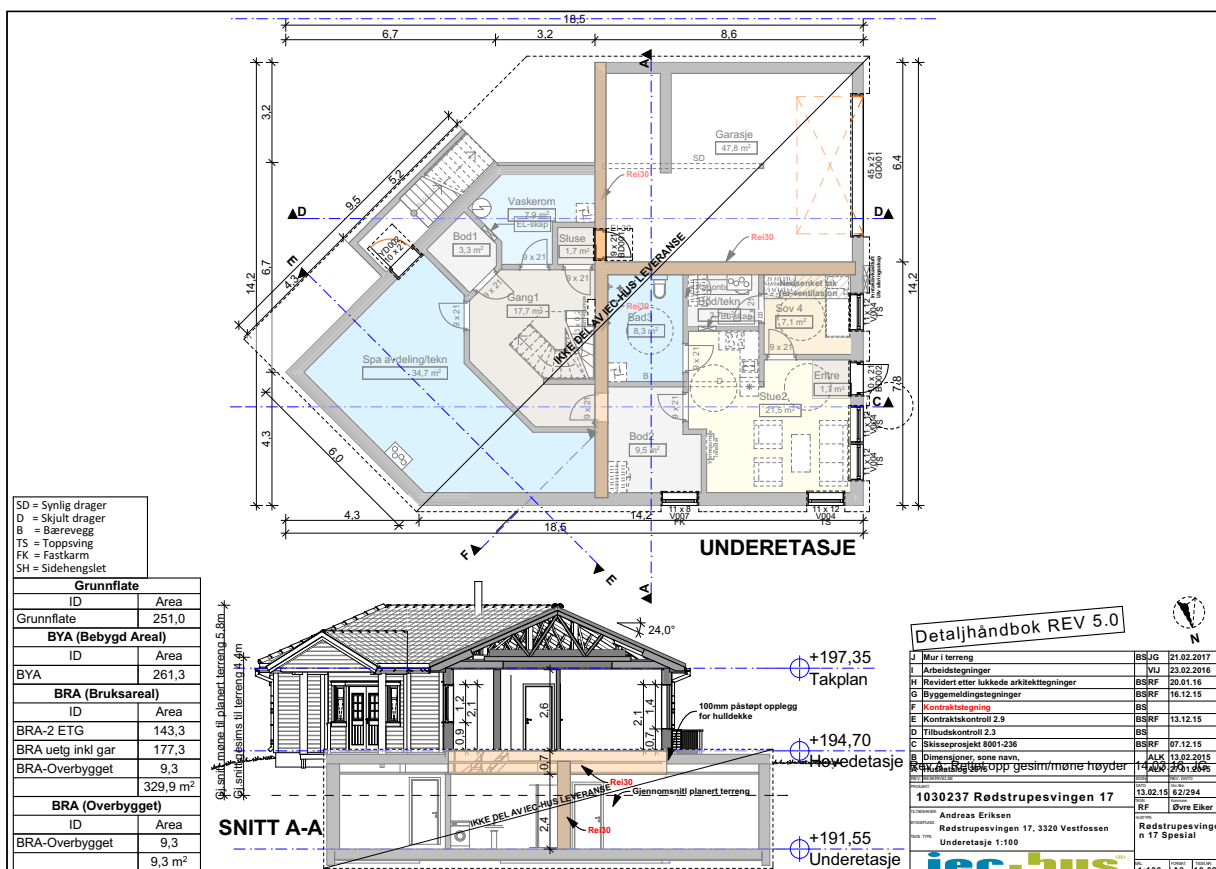
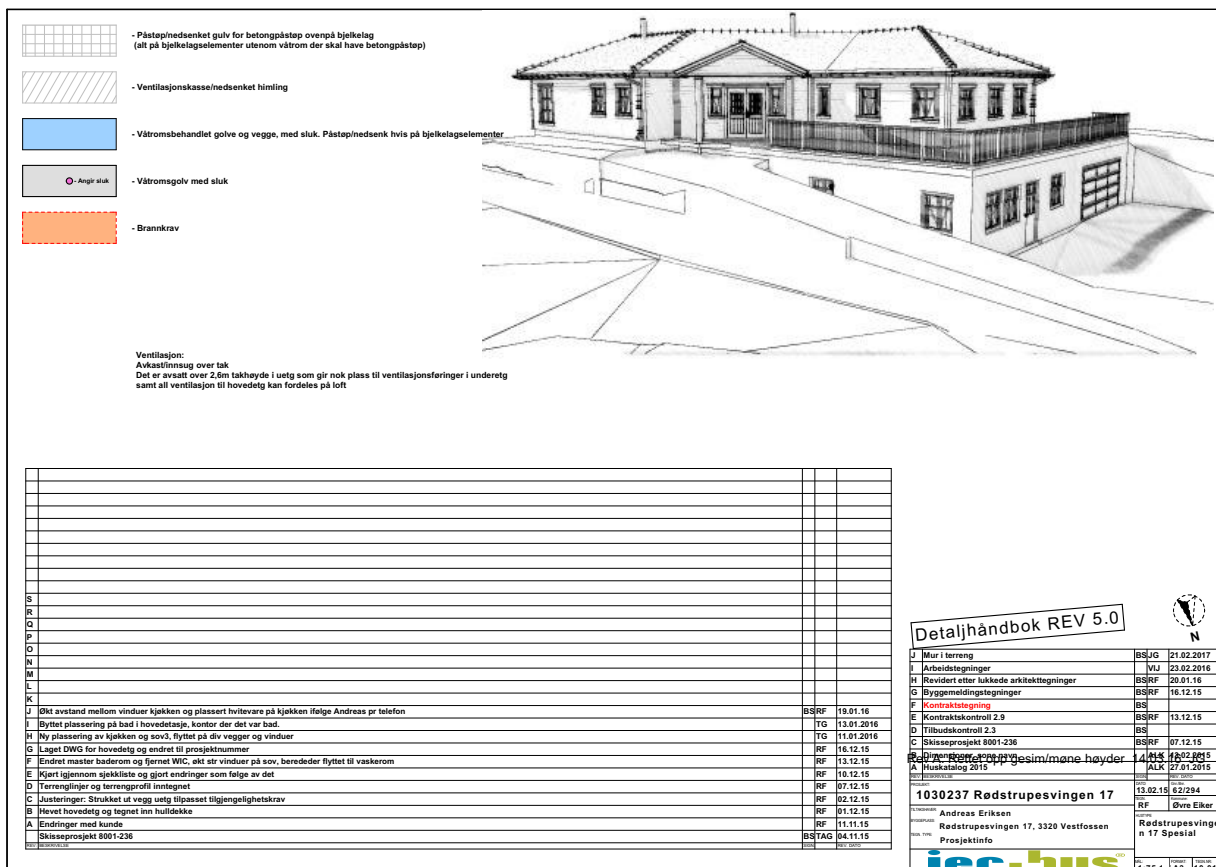
 ØVRE EIKER KOMMUNE	Ferdigattest			
	X Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnr 2016/118		Løpenr 31306/2016	
	Eiendom/byggested Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN			
Gnr 62		Bnr 294	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker (navn og adresse) IEC-HUS AS Postboks 399 1401 SKI		Tiltakshaver (navn og adresse) Andreas Eriksen Spikerveien 23 3055 KROKSTADELVA		

Spesifikasjon			
Tillatelsen omfatter Deler av tiltaket: Deler av underetasjen (ikke spaavdeling/vaskerom, sluse, gang1 og bod 1) og garasje.			
Tiltaket/byggets art Enebolig			
Vedtak fattet av: Byggesaksavdelingen	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1, bokstav a	Vedtaksdato: 18.03.16	Vedtaksnummer: 82/16
Dato samsvarserklæring: 24.06.16 01.07.16 21.06.16 21.06.16 07.07.16 04.07.16	Samsvarserklæring fra foretak: Ole-Mikael Sørdsahl Oppmåling AS Olav Solvang AS VEAS Rør AS ABC-Produksjon AS IEC-Hus AS Norsk byggekontroll AS		
Merknader: Midlertidig brukstillatelse gis til 15.12.16. Søknad om ferdigattest må innsendes før brukstillatelsen går ut.			

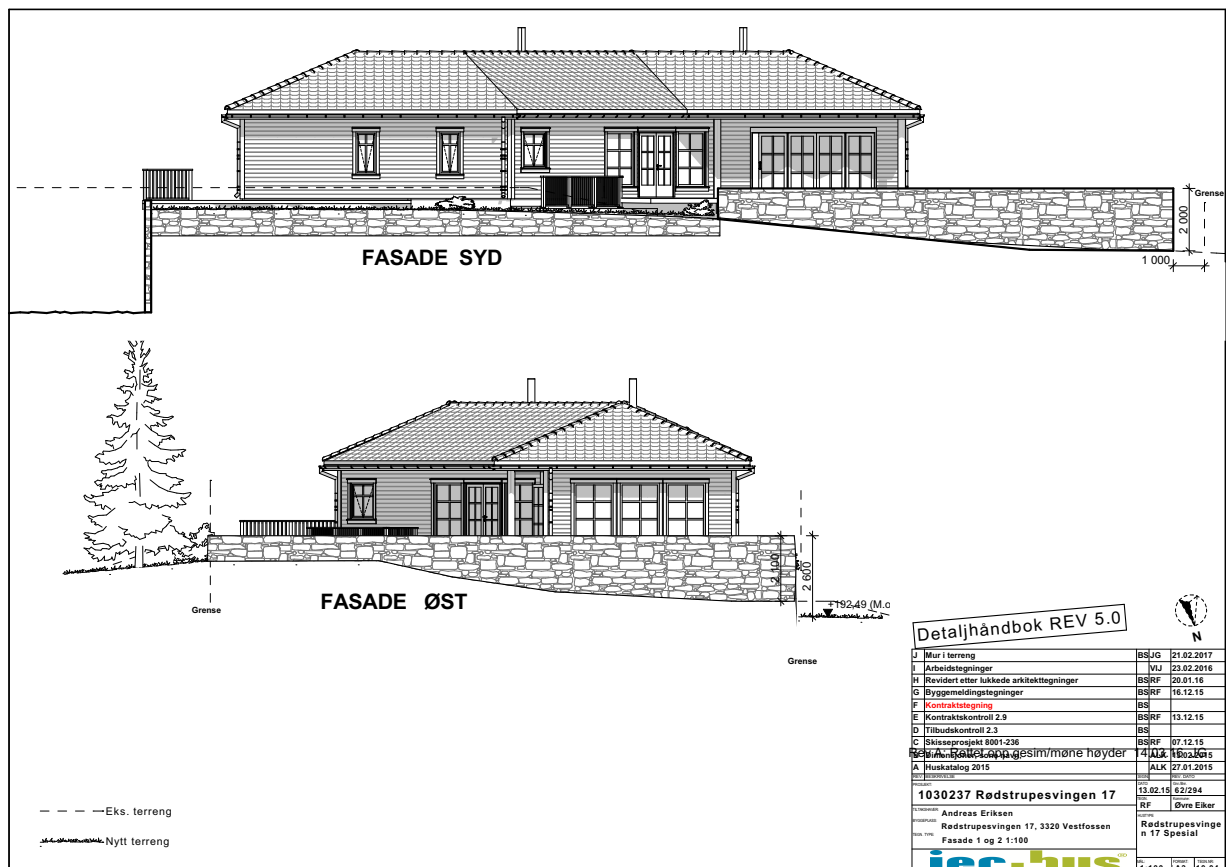
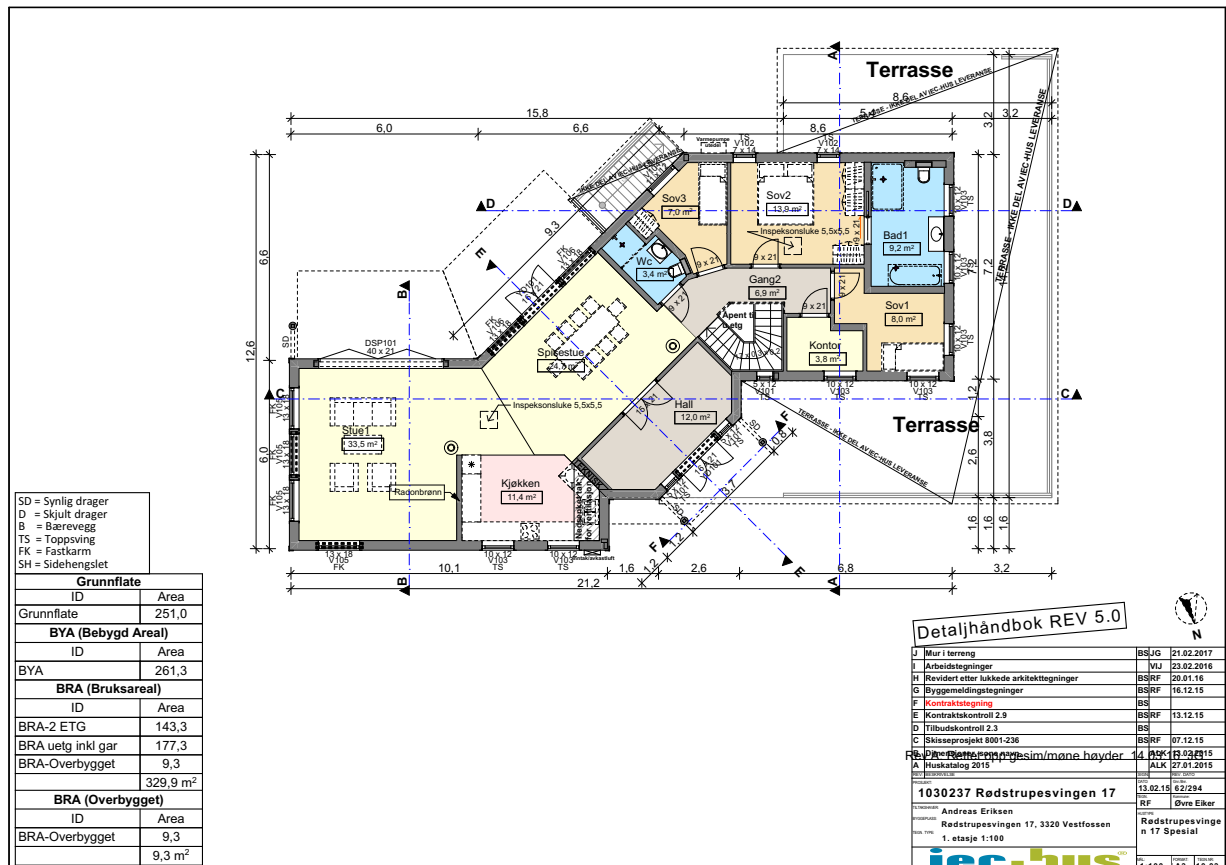
Sted Hokksund	Dato 03.10.2016	Saksbehandler Jeanett Christensen <i>Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift</i>
------------------	--------------------	--

Kopi til
Andreas Eriksen
Rødstrupesvingen 17
3320
Vestfossen

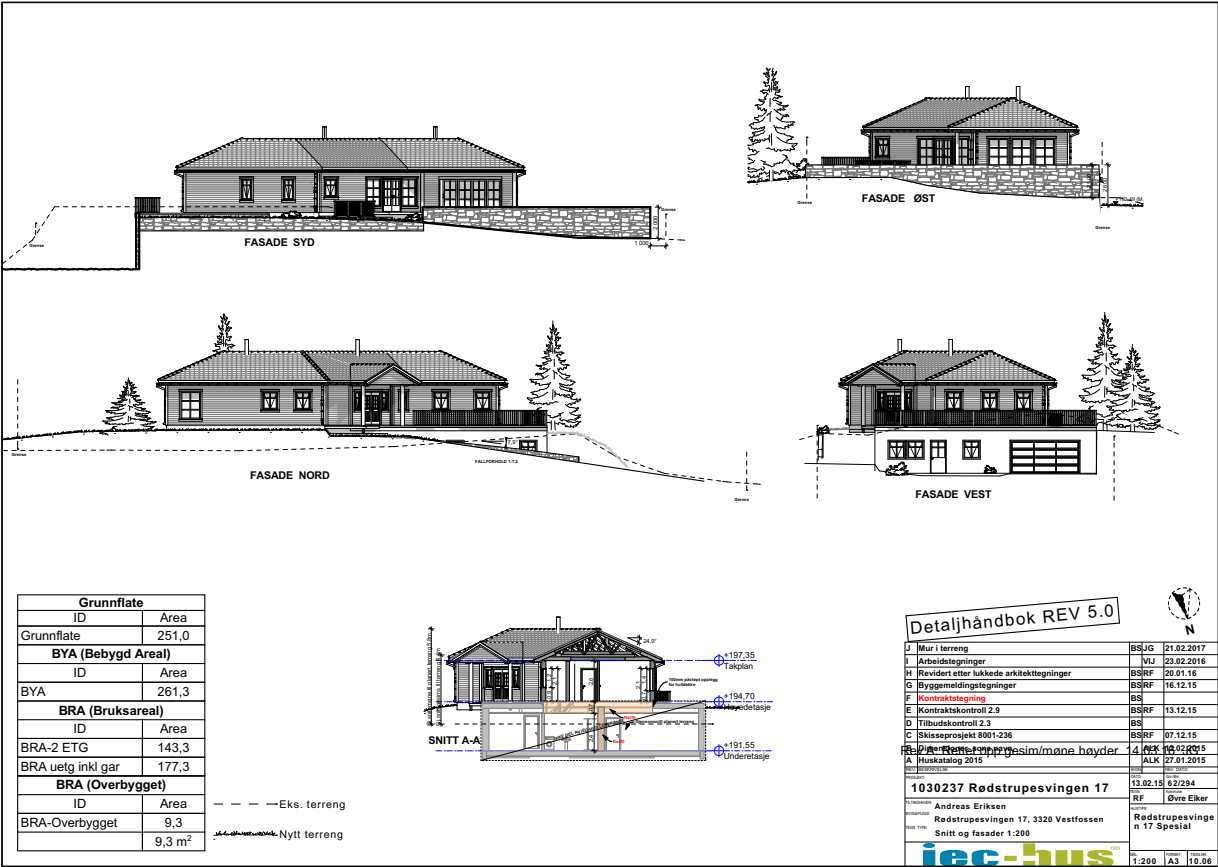
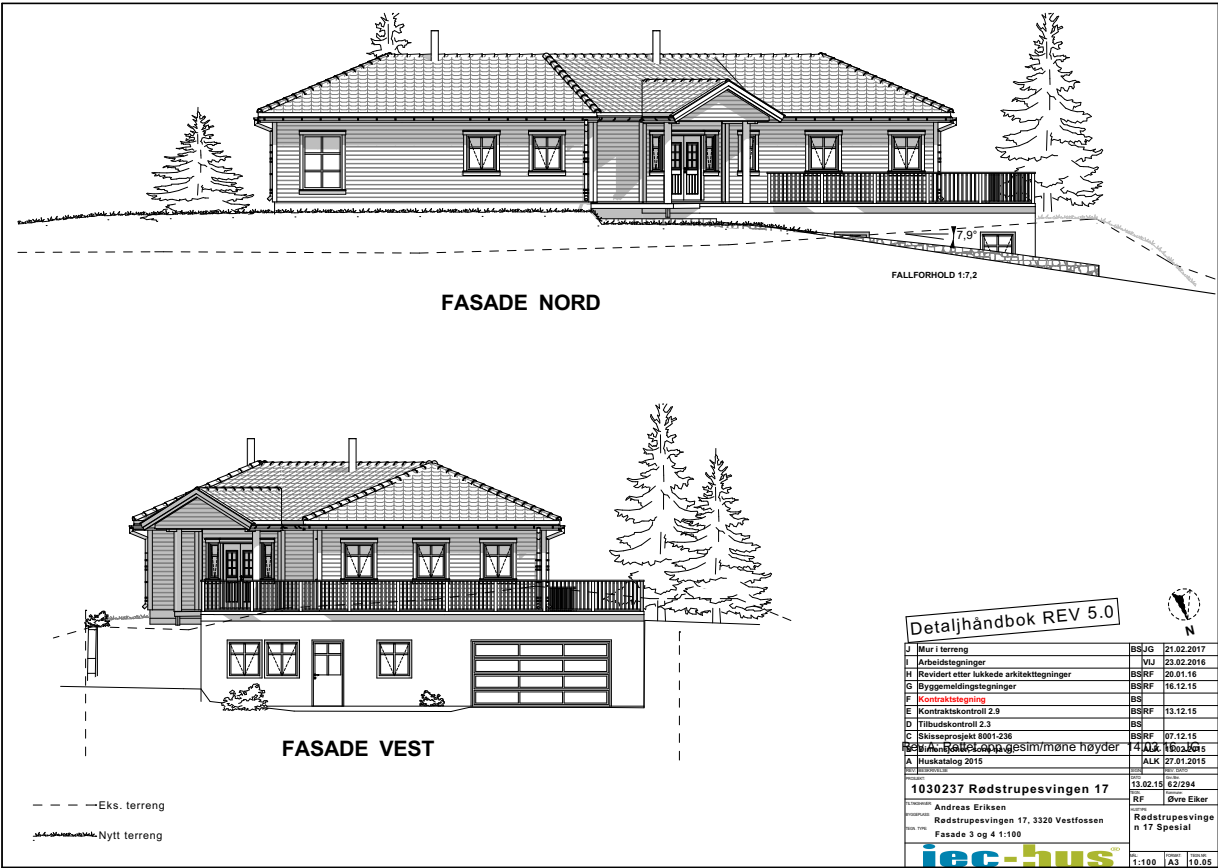
Vedlegg: Tegninger fra arkitekt



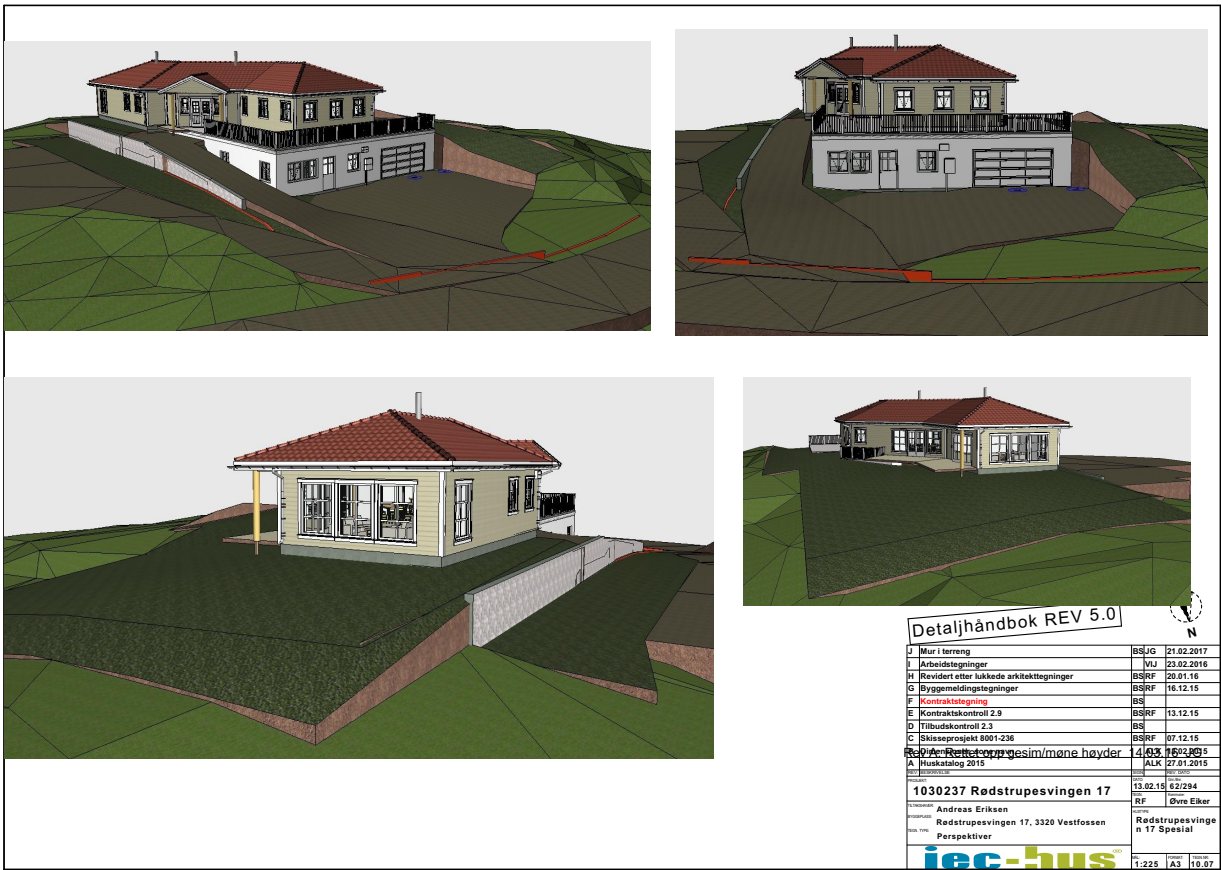
Vedlegg: Tegninger fra arkitekt



Vedlegg: Tegninger fra arkitekt



Vedlegg: Tegninger fra arkitekt



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-62/294, Rødstrupesvingen 17, 3320 VESTFOSSEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	03.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.8 km
Flomfaresoner	03.11.2025	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	03.11.2025	Ikke funnet	1.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.11.2025	Ikke funnet	0.39 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.44 km
Kvikkleire	03.11.2025	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	03.11.2025	Ikke funnet	39.4 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	3.2 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	1 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket: 03.11.2025

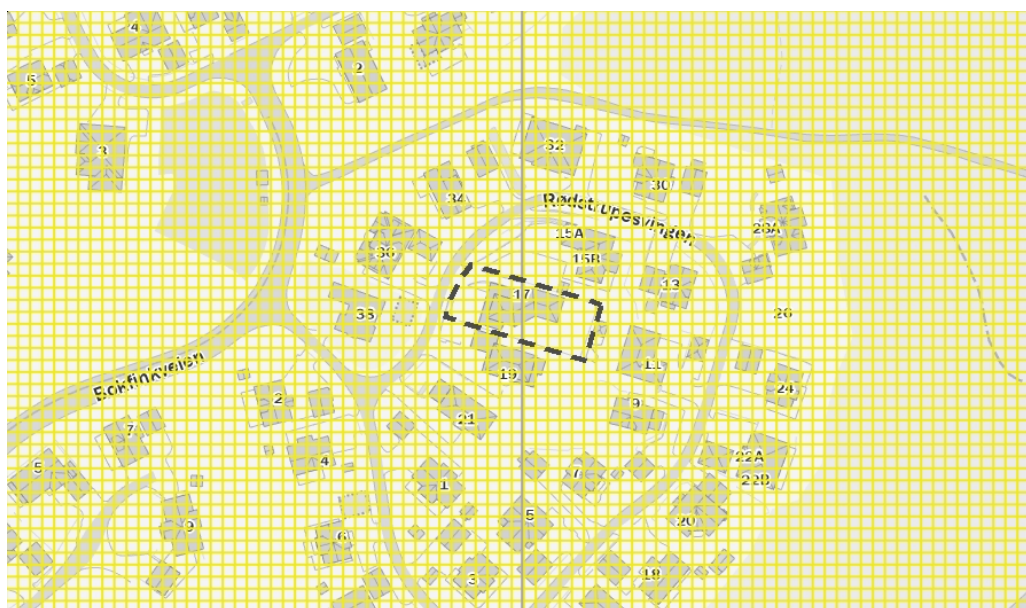
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ØVRE EIKER KOMMUNE REGULERINGSPLAN FOR ORMÅSEN B3 Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent 21.06.2006

1 Generelt

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til utbygging av boliger, offentlig vei, offentlige friområder og fellesareal lek i overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25.

1.2 Innenfor området er det regulert for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	
Frittliggende småhusbebyggelse	B1-B3, B5-B9, B14-B15
Boliger	B4, B10-B13
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	
Offentlig gate med fortau	Og1-Og2
Offentlig kjørevei	Ov1-Ov5
OFFENTLIGE FRIOMRÅDER	
Offentlige friområder generelt	Of1-Of4
SPESIALOMRÅDER	
Frisiktsone	
FELLESOMRÅDER	
Felles lekeareal for barn	FI1-FI3
Felles grøntanlegg	Fg1

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting regnes som % bebygd area i forhold til tomtearealet. Tomteareal ved beregning av BYA omfatter hele det regulerte byggeområdet. Med bebygd areal menes arealet av bygningers (hus, boder, carporter, garasjer) fotavtrykk. Plass til én garasje/carport pr. boenhet inngår i det bebygde arealet. Annen åpen parkering og manøvreringsareal på egen tomt medtas ikke i bebygd areal. For øvrig skal areal og volum beregnes iht Plan- og bygningsloven med forskrifter og NS 3940. Alle tall skal dokumenteres i byggesøknaden.

2.2 Bebyggelsesplan

For B4, B10-B13 kreves bebyggelsesplan før søknad om byggetillatelse kan sendes inn til behandling. Bebyggelsesplanen skal vise byggeområder med byggegrenser for planlagt bebyggelse, veistruktur, parkeringsanlegg, grøntstruktur og lekeplasser. I bebyggelsesplanen skal det fastsettes om områdene avsettes til frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse.

2.3 Søknad om tiltak etter Plan- og bygningsloven (søknad om byggetillatelse)

Byggesøknader skal inneholde situasjonsplan med planløsning for alle bygg på tomten, herunder garasje og utvendige boder selv om disse ikke skal ferdigstilles

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

Ormåsen B3, Øvre Eiker kommune

Dato: 27.02.06
Rev. 24.05.06

samtidig med boligene. I tillegg kan kommunen kreve at det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise nytt og eksisterende terreng, veier og plasser, overflatebehandling, utstyr, beplantning, konstruksjoner og prinsipper for behandling av overflatevann. 10% av tomtearealet skal holdes fritt for inngrep. Tiltaksgrense skal vises på utomhusplan.

2.4 Vegetasjon og terreng

Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte er vurdert som verdifull, skal bevares. Alle terrenginngrep i byggeområdet anses for å være vesentlige. Dette medfører at ingen terrenginngrep som grave- og sprengningsarbeider eller trefelling kan gjennomføres før byggetillatelse er gitt.

2.5 Parkering

Antall parkeringsplasser skal være minimum 3 for frittliggende bebyggelse og 2 for konsentrert småhusbebyggelse. Parkering foran egen garasje/carport godkjennes som oppstillingsplass.

2.6 Byggegrenser

Byggegrenser angitt på plankartet gjelder for bebyggelse med grunnflate større enn 50 m². For bebyggelse med grunnflate under 50 m² gjelder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens §70.

2.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet skulle fremkomme automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. Kulturminneloven §8, 2.ledd.

2.8 Støy

Det skal i byggesaken dokumenteres at alle støyutsatte anlegg ligger innenfor krav satt i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

2.9 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming legges til grunn for utforming av bygninger og fellesarealer. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengbearbeiding gir betydelige terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes.

3. BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

- 3.1 B1-B3, B5-B9, B14-B15 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelsene under §3 gjelder også dersom deler eller hele arealet av feltene B4 B4, B10-B13 avsettes til frittliggende småhusbebyggelse.

3.2 Rammer for utnyttelse

Felt for frittliggende småhusbebyggelse kan bebygges med inntil 25% BYA. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Takvinkel skal være mellom 22 og 37 grader. Takoppløft og arker med mindre bredde enn 1/3 av takets bredde tillates oppført høyere enn maksimal gesimshøyde.

3.3 Garasje/carport

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

Ormåsen B3, Øvre Eiker kommune

Dato: 27.02.06
Rev. 24.05.06

For hver tomt tillates oppført en garasje eller en carport. Garasje tillates oppført med utvendige mål inntil 6,2 x 8,0 meter (bredde x lengde) dersom det ikke bygges bod. Garasje og bod skal til sammen ikke overstige 50 m². Garasjens mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter.

3.4 Utvendig bod

Det tillates oppført en frittstående utvendig bod på tomten. Bodene tillates oppført med utvendige mål inntil 2,25 x 3 (bredde x lengde). Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 meter.

3.5 Bebyggelsens bruk

Området skal benyttes utbygging for boligformål med frittliggende eneboliger. Med frittliggende enebolig menes i denne planen hus som inneholder en boenhet. Eneboligen kan ha en utleiedel som ikke overstiger 55 m². Eneboligtomten kan ikke seksjoneres.

4. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

- 4.1 Bestemmelsene under §4 gjelder dersom deler eller hele arealet av feltene B4, B10-B13 avsettes til konsentrert småhusbebyggelse.

4.2 Rammer for utnyttelse

B4 og B13 kan bebygges med inntil 25% BYA.
B10-B12 kan bebygges med inntil 30% BYA.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Mønehøyden skal ikke overstige 9,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.

5. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

- 5.1 Anlegg for VA kan legges i de offentlige friområdene.
- 5.2 I Of4 kan det anlegges en ballslette.

6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 6.1 Offentlige veier skal opparbeides i henhold til snitt vist på plankartet.
- 6.2 Permanente veiskråninger som overskrider standard reguleringsredde for vei, reguleres til annet veiformål. Midlertidige veiskråninger som overskrider standard reguleringsredde for vei og som ligger på regulerte byggeområder inngår i byggeformålet.

7. FELLESOMRÅDER

- 7.1 Felles lekeareal (FL) skal opparbeides som kvartalslekeplass. Felles lekeplass skal opparbeides og ferdigstilles etter at 5 boliger som plassen er felles for, er tatt i bruk. Plassen skal minimum inneholde; huske- og klatremuligheter (for flere samtidig),

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

Ormåsen B3, Øvre Eiker kommune

Dato: 27.02.06
Rev. 24.05.06

sandkasse og gode sittemuligheter. Det skal være et tuntre på minimum 3 meters høyde når plassen tas i bruk.

7.2 Lekeapparatene skal tilfredsstillende følgende krav:

- Det skal kun benyttes utstyr og apparater på lekeplassene som tilfredsstiller EN 1176.
- Lekeutstyret skal ha en robust og god kvalitet, med særlig fokus på lang holdbarhet og lite vedlikehold. Utstyret skal tilfredsstillende kravene som er vedtatt av den europeiske standardorganisasjonen CEN, samt EN 1176. (Kvalitet / Sikkerhet).
- Lekeutstyret skal monteres i henhold til gjeldene "Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr", leverandørens anvisning samt CEN-norm.
- Type lekeapparat, sikkerhetssone, produsent og varenummer skal oppgis på tegningen.

7.3 FI1 er felles for B1-B3.
FI2 og FI3 er felles for B5-B9.
Fg1 er felles for B14-B15.



Attestert kopi av dok.nr. 2011/949342/200
Attesteringsdagspunkt 2025-11-10 15:06

Side 1 av 2



Doknr: 949342 Tinglyst: 16.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

OM

RETT TIL Å ANLEGGE PRIVAT KJØREVEI SAMT FREMFØRING AV PRIVAT VANN- OG AVLØPSLEDNING OVER GNR. 62, BNR. 294 I ØVRE EIKER

Eier av gnr. 62, bnr. 294 i Øvre Eiker gir herved eier av tomt nr. B9.05, gitt gnr. 62, bnr. 295 i Øvre Eiker, rett til å anlegge privat kjørevei over sin eiendom gnr. 62, bnr. 294 som avmerket på vedlagte kartskisse.

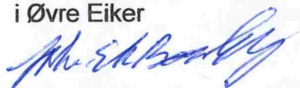
Eier av gnr. 62, bnr. 295 i Øvre Eiker er ansvarlig for og bærer alle kostnader med opparbeidelse av den private kjøreveien over gnr. 62, bnr. 294. Eier av gnr. 62, bnr. 294 har rett til å disponere veien sammen med eier av gnr. 62, bnr. 295. Eier av gnr. 62, bnr. 294 er ansvarlig, sammen med eier av gnr. 62, bnr. 295, for brøyting/strøing og felles vedlikehold av den private vei over gnr. 62, bnr. 294.

Vann- og avløpsledning fra kum nr. 19 til gnr. 62, bnr. 294 og 295 i Øvre Eiker er privat ledning. Punkt for stoppekraner og vann- avløp for gnr. 62, bnr. 294 og 295 er avmerket på vedlagte kart. Eier av gnr. 62, bnr. 294 gir herved eier av gnr. 62, bnr. 295 rett til å føre vann- og avløpsledning over sin eiendom. Vann- og avløpsledninger til både gnr. 62, bnr. 294 og 295 føres frem til de respektive eiendommer i forbindelse med opparbeidelse av den private vei over gnr. 62, bnr. 294. Eier av gnr. 62, bnr. 294 og 295 har hver ansvar for vedlikehold av egen vann- og avløpsledning fra stoppekranen og inn til sine bygninger samt felles ansvar for vedlikehold av felles privat ledningsnett fra kum nr. 19.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på både gnr. 62, bnr. 294 og gnr. 62, bnr. 295 i Øvre Eiker. Kostnadene til tinglysning dekkes av eier av gnr. 62, bnr. 295.

Hokksund, 27. februar 2008

Eier av gnr. 62, bnr. 294
i Øvre Eiker


John-Erik Boothby
Personnr: 050468 - [REDACTED]

Eier av gnr. 62, bnr. 295
i Øvre Eiker

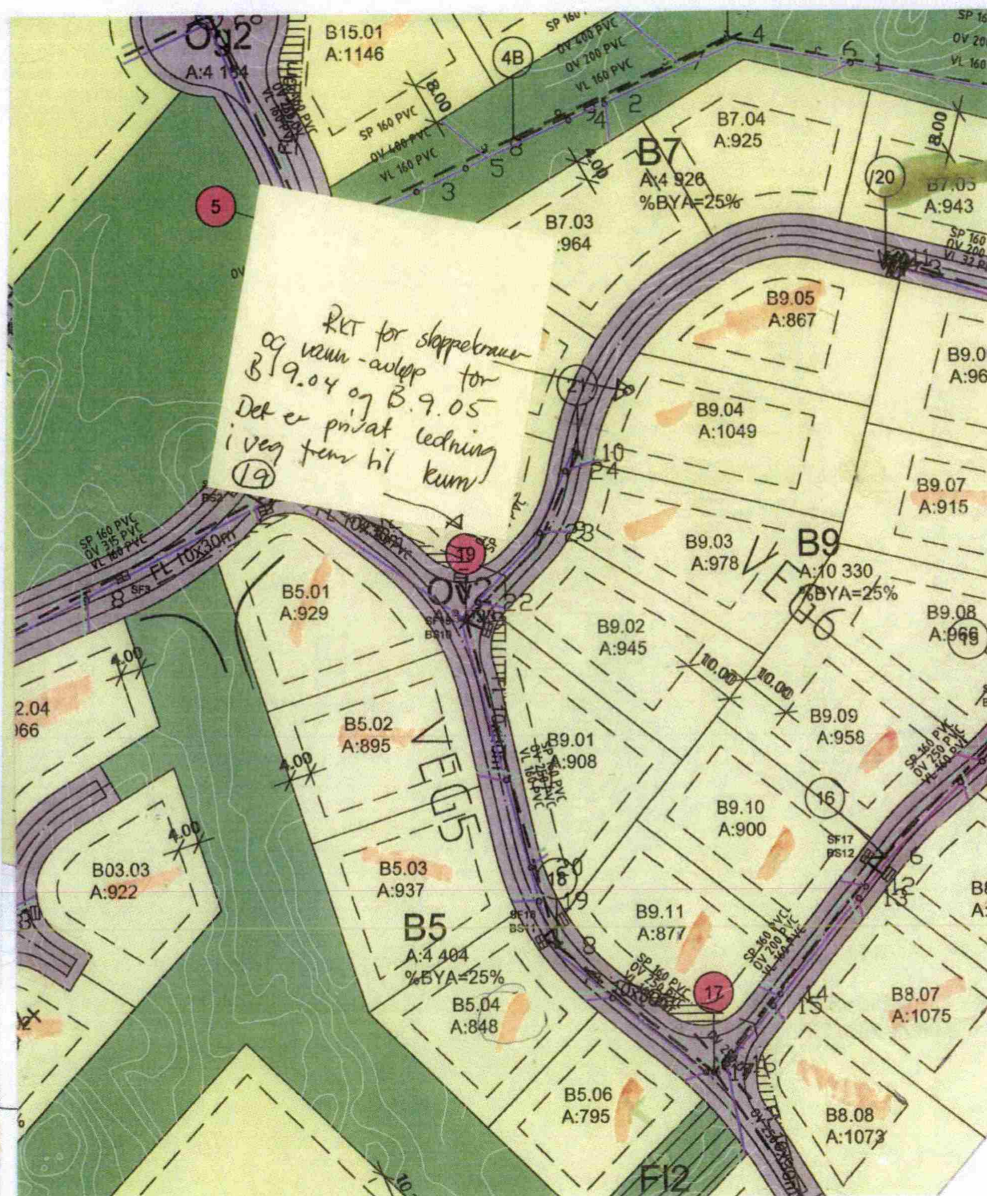

Gorud Eiendomsutvikling
org.nr. 943220921

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2011/949342/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 15:06

Side 2 av 2



Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2861250006 / Andreas Høstvik, tlf. 482 34 223

Rødstrupesvingen 17, 3320 Vestfossen

Gnr. 62, bnr. 294 i Øvre Eiker kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

