



Velkommen til

Travbaneveien 12C
3300 Hokksund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Travbaneveien 12C
3300 Hokksund

Pen enebolig m/3 soverom og loftstue | 2 bad og separat vaskerom | Kort vei til Loesmoen m/barneskole og idrettspark

Velkommen til Travbaneveien 12C. En moderne enebolig fra 2017 med familievennlig planløsning, tre soverom og to stuer.

Boligen har en god beliggenhet i et etablert nabolag med kort vei til både Loesmoen idrettspark og Hokksund barneskole.

Første etasje byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet er utstyrt med en praktisk kjøkkenøy med skap og integrert vinskap. Fra stuen fører en tofløyet verandadør ut til en romslig markterrasse med jacuzzie og pergola. Etasjen har behagelig gulvvarme, entré, bad med flislagt gulv og et separat vaskerom. I andre etasje ligger tre soverom samlet rundt en lys loftstue, samt boligens andre bad. Eiendommen har også enstavs parkett, balansert ventilasjon og utvendig lagringsbod.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 390 000
Omkostninger*	kr	135 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 525 840
BRA/BRA-I		127/122 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 473 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2017
Energimerking		C

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!



Ronny Abeltun
Eiendomsmegler MNEF

917 48 835
ronny.abeltun@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 390 000**
Omkostninger*	kr	**135 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 525 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 134 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 135 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 23 765 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Øvre Eiker kommune har ikke eiendomsskatt.

Renovasjon faktureres separat av RFD (Renovasjonsselskapet for Drammensregionen), men er inkludert i oppgitt beløp.

Registerbetegnelse
Gnr. 18, bnr. 180, snr. 2 i Øvre Eiker kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 122 m2
BRA total: 122 m2

1. etasje
BRA-i: 77 m2.
TBA: 56 m2.

2. etasje
BRA-i: 45 m2.

Utebod:

BRA-e: 5 m2
BRA total: 5 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Arealene er målt og beregnet i henhold til NS 3940 samt forskrift til avhendingslova, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter, ventilasjonsføringer, avløp, rørføringer og øvrige faste installasjoner som er en integrert del av bygningen, er inkludert i bruksarealet (BRA).
Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler, da høyere presisjon ikke anses påkrevd i denne sammenheng.
Eventuelle avvik mellom oppmålt areal og tidligere oppgitte arealer kan skyldes endringer i gjeldende måleregler, tidligere unøyaktige oppmålinger eller bygningsmessige endringer.
Manglende kommunal godkjenning eller eventuelle avvik fra teknisk forskrift (TEK) påvirker ikke arealmålingen.
Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 53 m². Her er støpt fundament ved inngang og markterrasse medtatt i beregningen.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, 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
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen, asfaltert gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 473 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Seksjonen har eget uteareal på grunn som tilleggsdel iht. seksjoneringen. Sameiets fellesareal omfatter felles innkjøring og adkomst. Tomten er flat og opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass.

Byggeår
Ca. 2017

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, vaskerom, bad og stue/kjøkken.
2. etasje BRA-i: Loftstue, bad og tre soverom.

Utebod:
1. etasje BRA-e: Bod på 5 m².

Markterrasse på 56 m² med utgang fra stuen.

Standard
Moderne enebolig fra 2017, oppført over to plan i henhold til TEK10. Boligen har en funksjonell og familievennlig planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to bad, eget vaskerom, loftstue og tre soverom. Fra stuen er det direkte adkomst til en markterrasse med paviljong. Boligen holder en gjennomgående god standard fra byggeår med balansert ventilasjon og gulvvarme.

Entré:
Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med mørkegrå gulvfliser og behagelig gulvvarme. Ytterdøren er hvitlakkert og utstyrt med Yale kodelås for nøkkelfri adkomst. Rommet har god plass til garderobeløsning for yttertøy og sko, samt direkte tilknytning til både bad og vaskerom. En hvitmalt tretrapp med nesefliser i trinnene fører opp til andre etasje.

Stue:
Stuen har enstavs parkett med gulvvarme og lysflater fra vinduer med isolerglass og sprosser. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Boligen er utstyrt med elementpipe, hvor kjøkkenskap er montert foran pipen som p.t. ikke er i bruk. En tofløyet verandadør fra H-døren åpner direkte ut mot markterrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum i stål, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt komfyrvakt og vannstoppsystem. Avtrekk ivaretas av et mekanisk avtrekksanlegg. En kjøkkenøy med marmorisert plate tilfører ekstra arbeidsflate og oppbevaring i skuffer og skap, samt integrert vinskap.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje er utført med flislagt gulv med gulvvarme og nedsenket dusjområde, våtromsplater på veggene og malt innvendig tak. Rommet er utstyrt med servantinnredning med nedfelt servant, speil over vasken, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjonen er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:
Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og malt innvendig tak.

Innredningen består av benk med nedfelt stålkum og opplegg for vaskemaskin. Rommet huser også boligens tekniske installasjoner, herunder aggregat for balansert ventilasjon, rørfordelerskap og en dobbeltmantlet varmtvannstank på 210 og 140 liter som forsyner forbruksvann og gulvvarme.

Loftstue:
Loftstuen i andre etasje har enstavs parkett og malte plater på vegger og i himling. Rommet gir plass til sittegruppe og/eller skrivepult, og fungerer som et fleksibelt oppholdsrom i tilknytning til soverommene.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje har flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på veggene og malt himling. Rommet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen ivaretas av det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tre soverom:
Andre etasje rommer tre soverom, alle utført med enstavs parkett og malte plater på vegger og himling. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med skyvedørsgarderobe. De øvrige to soverommene har fin størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Markterrasse:
Fra stuen er det utgang til en markterrasse oppført i 2018. Terrassen gir god plass til utemøbler og spiseplass. Deler av terrassen er overbygget med en paviljong som gir skjerming mot vær og vind.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett og fliser. Gulvvarme i 1. etasje og på bad i 2. etasje.
Vegger: Malte plater. Våtrom har våtromsplater/baderomspanel.
Himling: Malte plater og malt innvendig tak.

Lagring:
Oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe på soverom, skap i gang, kjøkkeninnredning og kjøkkenøy med skuffer og skap og vinskap. Uisolert utebod på 5 m² med plater på gulv, pulttak og katteluke, denne boden deles med nabo, 1/2 part hver.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Denne boligen er generelt i god teknisk stand og har ingen anmerkninger i form av tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på tak med ru takstein og en takvinkel på ca. 36 grader, noe som medfører risiko for snøras.

- Varmeanlegg: Det er opplyst at temperatur på varmekolbe til varmeanlegget ble justert i 2020 av elektriker i familien, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

- Elbil-lader: Det er opplyst at elbil-lader er montert av elektriker i familien, uten at det foreligger nærmere opplysninger om tidspunkt eller dokumentasjon på utførelsen.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Det er laget en lagringsplass for snøfreser, men snøfreser følger ikke med salget.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligstrøk på Loesmoen i Hokksund. Nabolaget preges av rolige villaveier og lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør hverdagen trygg og oversiktlig for barnefamilier. Hverdagslogistikken er enkel med både Espira Knerten barnehage og Lyngstua barnehage innenfor en kort gåtur fra boligen. Hokksund barneskole ligger likeledes i gangavstand, mens Hokksund ungdomsskole og Eiker videregående skole nås på en kort sykkeltur eller busstur.

Dagligvarehandelen unnagjøres enkelt i nærområdet med Joker en kort spasertur unna, mens et mer omfattende tilbud av butikker, apotek og servicetilbud finnes på Eiker Kjøpesenter og i Hokksund sentrum, en kort kjøretur unna. Fritidsmulighetene i området er mange og varierte. Loesmoen idrettspark ligger like ved og tilbyr fotballbaner og sandhåndballanlegg innenfor en kort gåtur. For den friluftsglade byr nærområdet langs Drammenselva på flotte opparbeidede turstier, fine badeplasser og gode fiskemuligheter, samt enkel adkomst til marka og oppkjørte skiløyper på vinterstid.

For pendlere har eiendommen en svært praktisk plassering med gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass ligger i Vinkelveien, kun en kort spasertur unna. Fra Hokksund stasjon, som ligger cirka 1,3 kilometer unna og nås på en kort sykkeltur eller biltur, er det hyppige tog- og bussavganger i retning Oslo, Drammen og Kongsberg. Med bil eller tog når du Drammen på rundt 15 til 20 minutter, noe som gir en smidig reisevei i hverdagen.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.
Enebolig fundamentert på isolerte ringmurselementer fylt med armert betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Taket har saltak med trekonstruksjoner og er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater.

Utebod:
Uisolert utebod oppført i bindingsverk med liggende panel og pulttak tekket med papp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av to eneboliger med utebod den 10.01.2018. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er oppført en markterrasse på eiendommen (byggeår 2018).

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

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme i 1. etasje oppvarmet via dobbeltmantlet bereder på vaskerom. Gulvvarme på bad i 2. etasje via elektriske varmekabler. Boligen har elementpipe, men denne er ikke i bruk. Selger opplyser at ved å flytte skap der pipe er, til området med kjøl/frys, vil det kunne monteres ildsted om det er ønskelig.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen 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 C.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er i dag tilknyttet Viken Fiber. 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
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon foreligger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende plan er reguleringsplan for Midtre Loesmoen (plan-ID 0044), ikrafttrådt 18.11.1981.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 (plan-ID 0503-408), ikrafttrådt 11.12.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Reguleringsplaner som detaljerer kommuneplanens arealformål gjelder foran kommuneplanen.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har

mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Kjøper må påregne kostnader til vedlikehold av vei/stikkvei til eiendommen. Selger opplyser om at de selv brøyter veien i dag.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 380 232 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 520 928 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

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.

Budgivning
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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Mette Aspelien
Bjarne Blikeng

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

3314/18/180/2:
05.01.2018 - Dokumentnr: 291676 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 485/966

Eiendommen er oppdelt i to boligseksjoner. Seksjon 2 har sameiebrøk 485/966, tilleggsdel bygning (bod TB2) og eksklusivt uteareal på grunn (merket 18/180/*/2 på situasjonskart). Seksjon 1 har sameiebrøk 481/966, tilleggsdel bygning (bod TB1) og eksklusivt uteareal på grunn. Resterende tomt er fellesareal, herunder felles innkjøring og adkomst. Bodbygget er delt i to separate boder langs seksjonsgrensen for uteareal.

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
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: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Snøfreser følger ikke med salget.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 55 000
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Øvre Eiker, kr 7 800
Markedspakke Eiker, kr 18 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelseshonorar, kr 3 500
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 700
Totalt, kr 124 705,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jahn-Otto Benjaminsen den 16.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 bygningssakyndig 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 skjøtet 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
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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
Ronny Abeltun
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 917 48 835
E-post: ronny.abeltun@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13
3301 HOKKSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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.







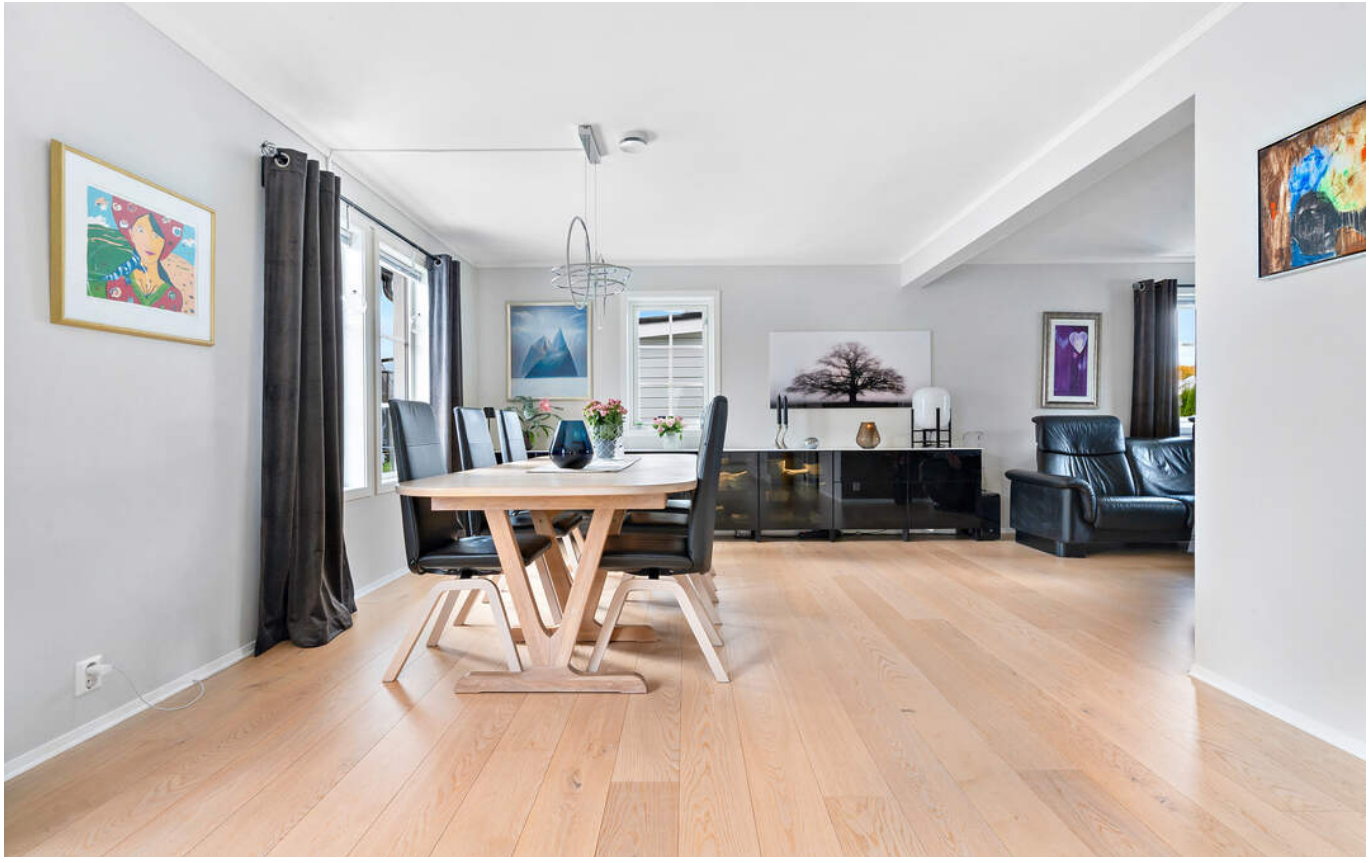

















Air
fryer






Air fryer
kokboken
SPICE
BOOK
TEMPTECH


AEG




































12c







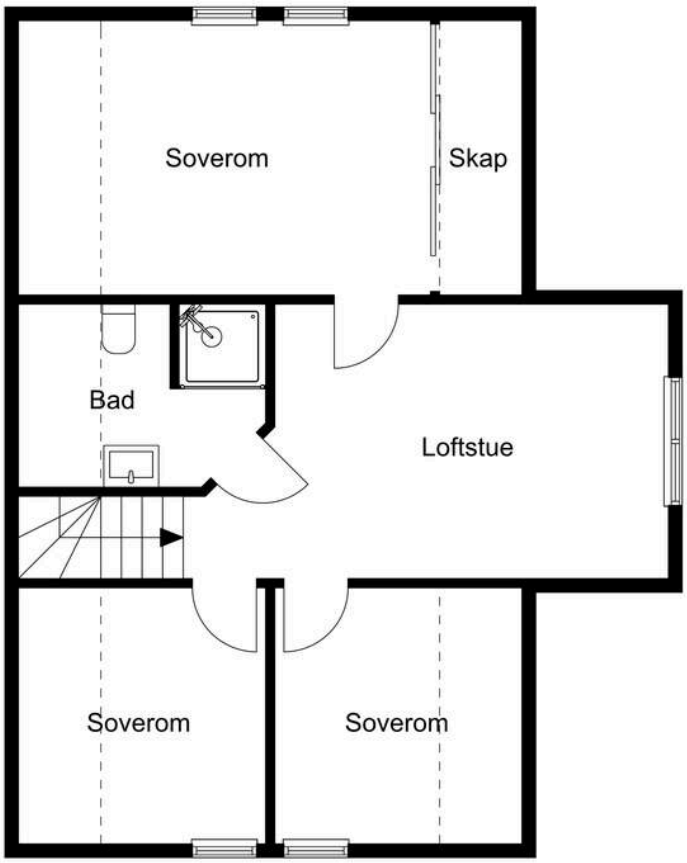


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

1 etasje

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.



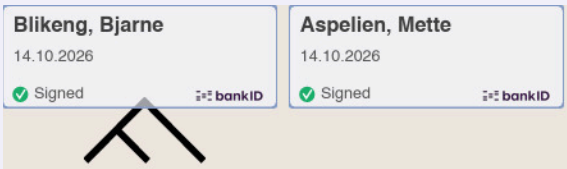
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

2 etasje

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.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Mette Aspelien

Bjarne Blikeng

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Travbaneveien 12C
3300 Hokksund

3314-18/180/0/2

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2869260156 1

Vedlegg: Egenerklæring 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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen sprekte takstein

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget markterrasse

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Byttet vifter på balansert ventilasjon

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: BVS Ventilasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet Lager/vifter

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenskap flyttet foran pipe, pipe er rapportert ikke i bruk, hvis en ønsker å sette inn ildsted må kjøkkenskap settes tilbake til utgangspunktet før en monterer. Dette kan gjøres enkelt.

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?

• **Ja**

Overbelastning av hovedsikring.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektrikker i familien

Beskrivelse av arbeidet: Justerte temperaturen for varmekolbe for vannbåren varme sånn at en kolbe er i bruk

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?:** 2022

   Firmanavn: Elektrikker i familien

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte elbil lader

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Enebolig
Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
ØVRE EIKER kommune
gnr. 18, bnr. 180, snr. 2

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1594 **Eiendomsverdi ref nr:** TY1132

Autorisert foretak: Benjaminsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jahn Otto Benjaminsen

Medlem av Norsk takst

BENJAMINSEN TAKST AS
900 48 404
Org nr: 935100232
Jahn.Otto@btakst.no

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.

Benjaminsen Takst as

Benjaminsen Takst AS ved Jahn Otto Benjaminsen har over 27 års erfaring fra eiendomsbransjen og leverer grundige, objektive og pålitelige vurderinger av eiendom.

Jeg er REV-godkjent takstingeniør, medlem av Norsk Takst og NITO, og har profesjonsansvarsforsikring gjennom Tryg.

Tilstandsrapporter utarbeides i henhold til NS 3600 og gjeldende regelverk for boligsalg.
Jeg utfører blant annet tilstandsrapporter, verdi- og lånetakster, skjønn, skaderapporter, overtakelsesbefaringer og andre eiendomsfaglige oppdrag.



Rapportansvarlig



Jahn Otto Benjaminsen
Uavhengig Takstingeniør
jahn.otto@btakst.no
900 48 404

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Samlet fremstår de utvendige bygningsdelene med normal alders- og bruksslitasje. Enkelte konstruksjoner har begrensede inspeksjonsmuligheter, og det må tas høyde for at skjulte forhold ikke nødvendigvis er avdekket ved befaringen. Videre vedlikehold og oppfølging må påregnes som en del av boligens normale bruk og aldring.
Boligen er oppført etter TEK10 (byggteknisk forskrift 2010) og er dermed oppført etter de tekniske kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Forskriften omfatter blant annet krav til energieffektivitet, isolasjon, brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet, inneklima og ventilasjon.
Dette sammendraget gir en overordnet beskrivelse av boligens tilstand og de viktigste forholdene som ble registrert ved befaringen. Det erstatter ikke rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger. For å få et fullstendig bilde av boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og eventuelle utbedringsbehov må rapportens enkelte punkter gjennomgås i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater. Takstein i gradrenner bør kontrolleres jevnlig for brudd eller skader.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk. Dette gjelder også for beslag på islektene, ventilasjonskassen, helbeslått pipe og beslag ved vinduene.
Bygningen har saltak med trekonstruksjoner, og det er ikke adkomst til inspeksjonsloftet.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Boligen har trevinduer med sidehengsling samt faste karmer av typen "H-vinduet", med 2-lags isolerglass og løse sprosser på noen av vinduene.
Hoveddøren er en glatt, hvitlakkert dør med Yale-lås/kodelås.

I stuen er det en hvitlakkert tofløyet verandadør fra "H-døren".

INNVENDIG Gå til side

Enstavs parkett og fliser på gulvet. Det må påregnes normal bruksslitasje i en bolig som har vært i bruk over tid.
Vegger og himlinger har malte plater. I nyere bygg vil det normalt oppstå svinnriss og sprekker i tapet, maling m.v. ved skjøter og sammenføyninger, blant annet på grunn av uttørking av materialer.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger
Boligen har elementpipe. Kjøkkenskap er flyttet foran pipen. Pipen er rapportert å ikke være i bruk. Dersom man ønsker å installere ildsted, må kjøkkenskapet settes tilbake til opprinnelig plassering før montering. Dette kan enkelt gjennomføres.
Innvendig trapp er en malt tretrapp med nesefliser i trinnene. Det er noe mindre knirk i trappen.
Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom – 1. etasje

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift TEK10. Det foreligger ferdigattest datert 10.01.2018.
Veggene har våtromsplater, og innvendig tak er malt. Gulvet er flislagt med vannbåren varme. Fallforholdene fremstår som tilfredsstillende i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.
Gulvet har skjult påstrykningsmembran og plastsluk. Veggene har synlig vanntett sjikt i form av våtromsplater. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 18 mm. Det er fuget mot eiketerskelen, noe som kan begrense vannavrenning ut av rommet ved en eventuell lekkasje.
Rommet har benk med nedfelt stålkum, opplegg for vaskemaskin og tekniske installasjoner til boligen. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking for fuktundersøkelse er ikke utført på grunn av begrenset tilgjengelighet i tilstøtende konstruksjoner. Alternative fuktundersøkelser er foretatt uten at det ble påvist avvik.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift TEK10. Det foreligger ferdigattest datert 10.01.2018.
Veggene har våtromsplater, og innvendig tak er malt. Gulvet er flislagt med vannbåren varme. I det nedsenkede dusjområdet, med en radius på ca. 40 cm, er fallet målt til ca. 10 mm. På gulvet utenfor det nedsenkede området er fallet målt til 0–5 mm per meter.
Gulvet har påstrykningsmembran og plastsluk. Veggene har synlig vanntett sjikt i form av våtromsplater. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 32 mm.
Rommet har servantinnredning med nedfelt servant, speil, gulvmontert toalett og dusjvegger. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking for fuktundersøkelse er ikke utført på grunn av begrensninger i tilstøtende konstruksjoner. Alternative fuktundersøkelser er foretatt uten at det ble påvist avvik.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift TEK10. Det foreligger ferdigattest datert 10.01.2018.
Veggene har våtromsplater, og innvendig tak er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fallet på gulvet rundt sluket er målt til ca. 8 mm innenfor en radius på 40 cm.
Gulvet har påstrykningsmembran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 18 mm.
Rommet har servantinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking og fuktmåling er utført fra loftstuen. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved de undersøkte punktene. Målingene er indikative og gir kun informasjon om forholdene på de aktuelle målepunktene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenøy med marmorisert plate, skap og vinskap. Åpen løsning mot stue. Gulv med parkett, malte plater på vegg og himling.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekket

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beskrivelse av eiendommen

er testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet. Vannrørene er ikke kontrollert i sin helhet, kun de deler som var synlige ved befaringen. Vannmåler og stoppekran på vaskerommet.
Synlige innvendige avløpsrør er utført i plast/PVC-materiale. Rørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen.
Det er balansert ventilasjon. Anlegget er plassert på vaskerommet.
Vaskerommet har en dobbeltmantlet varmtvannstank med en kapasitet på henholdsvis 210 og 140 liter. Tanken leverer varmt vann til både husholdningen og til vannbåren gulvvarme i 1. etasje.
Vannbåren gulvvarme er installert i boligens 1. etasje.
Anlegget varmes opp via varmtvann. Fordelerskap er plassert i teknisk rom/vaskerom.
Strømtilførselen til bygningen skjer via jordkabel, og sikringsskapet med automatsikringer er plassert på vaskerommet. Boligens elektriske anlegg er i hovedsak skjult.
I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.
Eier eller bruker av boligen har ansvar for å sørge for at røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr er i forskriftsmessig stand.
Røykvarslere har normalt en anbefalt levetid på 10 år og bør skiftes ut når de er eldre enn dette eller ikke fungerer som forutsatt.
Slokkeutstyr skal kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til gjeldende regelverk og produsentens anvisninger, og skiftes ut ved behov.
Røykvarslere og slokkeutstyr ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysningen om at området hovedsakelig består av sand og sandholdige masser er basert på generelle kjente grunnforhold for Loesmoen. Faktiske grunnforhold på eiendommen er ikke verifisert.
Drenering er utført med drenerende masser fra 2017. Under befaring ble det ikke registrert tradisjonell drenering rundt bygningen.
Bygningen er fundamentert på isolerte ringmurselementer fylt med armert betong.
Flat tomt, liten eller ingen fare for utglidning eller ras.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2017, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2017, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er kun synlig innvendig i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Utebod

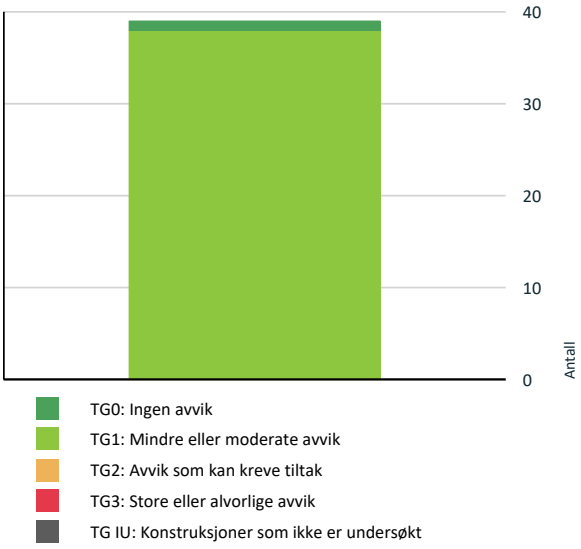
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke montert snøfangere på tak med ru takstein og en takvinkel på ca. 36 grader. Denne takvinkelen medfører risiko for snøras. Gå til side

⚠ Faglært arbeid 2020:
Det er opplyst at et familiemedlem som er elektriker justerte temperaturen på varmekolben til det vannbårne varmeanlegget, slik at kun én varmekolbe er i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Firmanavn: "Elektriker i familien".

Faglært arbeid – elbil-lader:
Det er opplyst at elbil-lader er montert av "Elektriker i familien". Det foreligger ingen nærmere opplysninger om tidspunkt for arbeidet eller dokumentasjon på utførelsen. Det er derfor ikke verifisert om installasjonen er utført av registrert elektrovirksomhet eller om nødvendig dokumentasjon foreligger.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun vurderte bygningsdeler som fremgår av rapporten.
Tilleggsbygg, som garasje, er ikke tilstandsvurdert.
Boligen er brukt over tid og normal slitasje må påregnes. Slike forhold anses ikke som mangler. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep, og enkelte områder kan ha vært utilgjengelige.
Rapporten bygger på opplysninger fra eier og observasjoner ved befaring. Boligen var møblert og det er ikke flyttet på inventar. Oppgitte årstall er basert på tilgjengelig informasjon.
Hvitevarer og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
I henhold til NS 3600 er det kun gitt kostnadsestimat for eventuelle TG 3-avvik. Det er ikke estimert kostnader for TG 2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Tak	Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen sprekte takstein. Egeninnsats.
2018	Terrasseplatting	Beskrivelse av arbeidet: Bygget markterrass. Egeninnsats
2024	Ventilasjon	Firmanavn: BVS Ventilasjon Beskrivelse av arbeidet: Byttet Lager/vifter
	El-anlegg	Faglært arbeid 2020 Det er opplyst at et familiemedlem som er elektriker, justerte temperaturen på varmekolben til det vannbårne varmeanlegget, slik at kun én varmekolbe er i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Firmanavn: Elektrikker i familien Faglært arbeid – elbil-lader 2022 Det er opplyst at elbil-lader er montert av «Elektrikker i familien». Det foreligger ingen nærmere opplysninger om tidspunkt for arbeidet eller dokumentasjon på utførelsen. Det er derfor ikke verifisert om installasjonen er utført av registrert elektrovirksomhet eller om nødvendig dokumentasjon foreligger.
		Opplysningene er hentet fra selgers egenerklæring og arbeidene er ikke dokumentert på annen måte.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater. Takstein i gradrenner bør kontrolleres jevnlig for brudd eller skader.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk. Dette gjelder også for beslag på islektene, ventilasjonskassen, helbeslått pipe og beslag ved vinduene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert snøfangere på tak med ru takstein og en takvinkel på ca. 36 grader. Denne takvinkelen medfører risiko for snøras.

Konsekvens/tiltak

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

• Manglende snøfangere kan innebære fare for skade på personer og husdyr, samt skade på underliggende bygningsdeler.
Det anbefales å etablere snøfangere der snø- og isras kan falle ned på områder hvor personer eller husdyr kan oppholde seg, i samsvar med kravene i TEK10 § 10-3.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med trekonstruksjoner, og det er ikke adkomst til inspeksjonsloftet.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med sidehengsling samt faste karmer av typen "H-vinduet", med 2-lags isolerglass og løse sprosser på noen av vinduene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren er en glatt, hvitlakkert dør med Yale-lås/kodelås.

I stuen er det en hvitlakkert tofløyet verandadør fra "H-døren".

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Enstavs parkett og fliser på gulvet. Det må påregnes normal bruksslitasje i en bolig som har vært i bruk over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

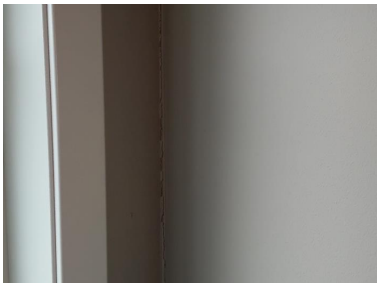
Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte plater. I nyere bygg vil det normalt oppstå svinnriss og sprekker i tapet, maling m.v. ved skjøter og sammenføyninger, blant annet på grunn av uttørking av materialer.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



Svinnriss i hjørnetav det ene soverommet.



Noe ujevnheter i himlingen i det ene soverommet.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Kjøkkenskap er flyttet foran pipen. Pipen er rapportert å ikke være i bruk. Dersom man ønsker å installere ildsted, må kjøkkenskapet settes tilbake til opprinnelig plassering før montering. Dette kan enkelt gjennomføres.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp med nesefliser i trinnene. Det er noe mindre knirk i trappen.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.01.2018.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Gjennom ferdigattesten har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontrollen er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms- eller baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

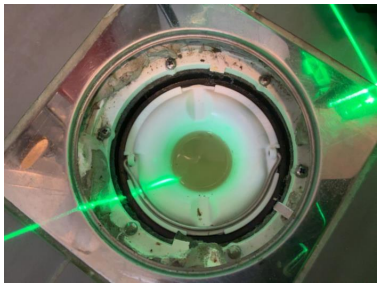
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fallforholdene på gulvet er tilfredsstillende utført i henhold til kravene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt i form av påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet, samt synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm. Det er fuget mot eiketerskelen, noe som vil hindre lekkasjevann i å renne ut av rommet.



Synlig membran i klemring.



Fuget mot flat eiketerskel

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Benk med nedfelt stålkum og opplegg for vaskemaskin. Teknisk anlegg til boligen er plassert i dette rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført på grunn av omkringliggende konstruksjoner som vanskeliggjør dette. Alternative fuktmålinger og undersøkelser er foretatt i rommet uten å påvise avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.01.2018.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Gjennom ferdigattesten har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontrollen er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. I nedsenket område, med en radius på ca. 40 cm, er det et fall på ca. 10 mm. På gulvet utenfor nedsenket område er det et fall fra 0 til 5 mm per meter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.



Synlig membran i klemring.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, speil over vasken, gulvmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført på grunn av omkringliggende konstruksjoner som vanskeliggjør dette. Alternative fuktmålinger og undersøkelser er foretatt i rommet uten å påvise avvik.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.01.2018.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Gjennom ferdigattesten har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontrollen er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallet på gulvet rundt sluket er på ca. 8 mm innenfor en radius på 40 cm.

2. ETASJE > BAD

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.
Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som begrenser muligheten for full inspeksjon av sluket og tilhørende tettesjikt.



Ikke fuget mot eikeiketerskel. Dette anbefales.



Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som begrenser muligheten for full inspeksjon av sluket og tilhørende tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i loftstue, uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingene er indikative og gjelder kun på de punktene hvor målingene er utført.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenøy med marmorisert plate, skap og vinskap. Åpen løsning mot stue. Gulv med parkett, malte plater på vegg og himling.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekket er testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

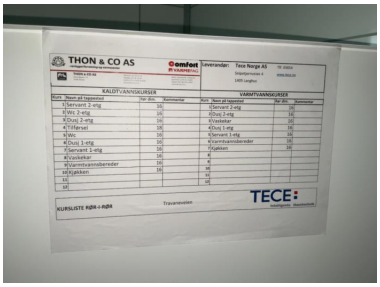
Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet. Vannrørene er ikke kontrollert i sin helhet, kun de deler som var synlige ved befaringen. Vannmåler og stoppekran på vaskerommet.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





Fordelerskap på vaskerommet.



Hovedkran og vannmåler på vaskerommet. .

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er utført i plast/PVC-materiale. Rørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Anlegget er plassert på vaskerommet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vaskerommet har en dobbeltmantlet varmtvannstank med en kapasitet på henholdsvis 210 og 140 liter. Tanken leverer varmt vann til både husholdningen og til vannbåren gulvvarme i 1. etasje.



Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme er installert i boligens 1. etasje.
Anlegget varmes opp via varmtvann. Fordelerskap er plassert i teknisk rom/vaskerom.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Strømtilførselen til bygningen skjer via jordkabel, og sikringsskapet med automatsikringer er plassert på vaskerommet. Boligens elektriske anlegg er i hovedsak skjult.

Vurdering av avvik:
• Faglært arbeid 2020:
Det er opplyst at et familiemedlem som er elektriker justerte temperaturen på varmekolben til det vannbårne varmeanlegget, slik at kun én varmekolbe er i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Firmanavn: "Elektriker i familien".

Faglært arbeid – elbil-lader:
Det er opplyst at elbil-lader er montert av "Elektriker i familien". Det foreligger ingen nærmere opplysninger om tidspunkt for arbeidet eller dokumentasjon på utførelsen. Det er derfor ikke verifisert om installasjonen er utført av registrert elektrovirksomhet eller om nødvendig dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på arbeider som er utført av elektriker.

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

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport






Elbillader på yttervegg

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.

Eier eller bruker av boligen har ansvar for å sørge for at røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr er i forskriftsmessig stand. Røykvarslere har normalt en anbefalt levetid på 10 år og bør skiftes ut når de er eldre enn dette eller ikke fungerer som forutsatt. Slokkeutstyr skal kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til gjeldende regelverk og produsentens anvisninger, og skiftes ut ved behov.

Røykvarslere og slokkeutstyr ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysningen om at området hovedsakelig består av sand og sandholdige masser er basert på generelle kjente grunnforhold for Loesmoen. Faktiske grunnforhold på eiendommen er ikke verifisert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er utført med drenerende masser fra 2017. Under befaring ble det ikke registrert tradisjonell drenering rundt bygningen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på isolerte ringmurselementer fylt med armert betong.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt, liten eller ingen fare for utglidning eller ras.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2017, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2017, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er kun synlig innvendig i boligen.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert snøfangere på tak med ru takstein og en takvinkel på ca. 36 grader. Denne takvinkelen medfører risiko for snøras.

• Faglært arbeid 2020:
Det er opplyst at et familiemedlem som er elektriker justerte temperaturen på varmekolben til det vannbårne varmeanlegget, slik at kun én varmekolbe er i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Firmanavn: "Elektriker i familien".

Faglært arbeid – elbil-lader:
Det er opplyst at elbil-lader er montert av "Elektriker i familien". Det foreligger ingen nærmere opplysninger om tidspunkt for arbeidet eller dokumentasjon på utførelsen. Det er derfor ikke verifisert om installasjonen er utført av registrert elektrovirksomhet eller om nødvendig dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan innebære fare for skade på personer og husdyr, samt skade på underliggende bygningsdeler.
Det anbefales å etablere snøfangere der snø- og isras kan falle ned på områder hvor personer eller husdyr kan oppholde seg, i samsvar med kravene i TEK10 § 10-3.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på arbeider som er utført av elektriker.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/122 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Loftstue, 3 Soverom

Andre bygg: Utebod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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 5 450 000

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	**5 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 400 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert med utgangspunkt i omsetning av sammenlignbare eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien reflekterer forventet salgspris i det åpne markedet på verdsettelsestidspunktet. Eventuelle avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi skyldes markedstilpasning. Teknisk verdi er i hovedsak basert på beregnet gjenanskaffelsesverdi med fradrag for alder, slitasje og standard.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Travbaneveien 12B ,3300 HOKKSUND 122 m² 2017 3 sov	08-10-2024	5 290 000	**5 100 000**		5 100 000	**40 800**
2	Sementkroken 8 ,3300 HOKKSUND 144 m² 2014 3 sov	24-09-2026	5 790 000	**5 790 000**		5 790 000	**40 208**
3	Gartneriveien 26 ,3300 HOKKSUND 125 m² 1994 3 sov	08-01-2023	5 000 000	**5 025 000**		5 025 000	**40 200**
4	Sementkroken 10 ,3300 HOKKSUND 139 m² 2014 4 sov	20-10-2025	5 590 000	**5 375 000**		5 375 000	**37 069**
5	Granmoveien 30A ,3300 HOKKSUND 140 m² 2014 3 sov	22-08-2025	5 590 000	**5 590 000**		5 590 000	**36 065**
6	Myraveien 47B ,3300 HOKKSUND 146 m² 1973 3 sov	23-05-2024	4 950 000	**4 650 000**		4 650 000	**26 571**

Kilde :
Eiendomsverdi

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

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

Det oppgitte beløpet er et estimat og kan endres. Fullstendig oversikt over kostnader er tilgjengelig hos megler.	Kr.		50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**50 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	230 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 550 000**

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 570 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 450 000**

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

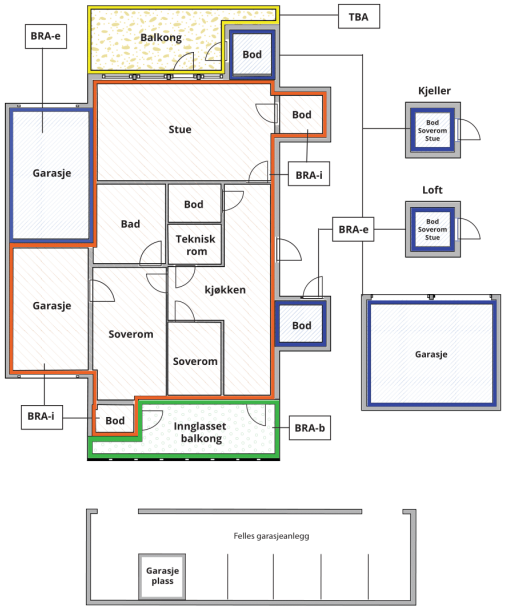
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	77			77	56
2. etasje	45			45	
SUM	**122**				**56**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken		
2. etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealene er målt og beregnet i henhold til NS 3940 samt forskrift til avhendingslova, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter, ventilasjonsføringer, avløp, rørføringer og øvrige faste installasjoner som er en integrert del av bygningen, er inkludert i bruksarealet (BRA).
Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler, da høyere presisjon ikke anses påkrevd i denne sammenheng.
Eventuelle avvik mellom oppmålt areal og tidligere oppgitte arealer kan skyldes endringer i gjeldende måleregler, tidligere unøyaktige oppmålinger eller bygningsmessige endringer.
Manglende kommunal godkjenning eller eventuelle avvik fra teknisk forskrift (TEK) påvirker ikke arealmålingen.
Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 53 m². Her er støpt fundament ved inngang og markterrasse medtatt i beregningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Bjarne Blikeng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	18	180		2	473.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Travbaneveien 12C

Hjemmelshaver
Blikeng Bjarne, Aspelien Mette

Eierandel
481 / 996

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Travbaneveien 12C ligger i et ettertraktet, trivelig og populært boligområde på Loesmoen i Hokksund. Svært sentralt med alt du trenger i hverdagen av dagligvarebutikker, handel og servicetilbud kun få minutters gange unna. Det er 1,3 km til tog- og busstasjon med hyppige avganger retning Oslo, Drammen og Kongsberg.
Populær og sentral beliggenhet med kort vei til flotte turstier, marka, bade- og fiskemuligheter og skiløyper. Nærområdet tilbyr rikelig med rekreasjonsmuligheter, blant annet langs den naturskjønne Drammenselva med sine flotte turstier.

Adkomstvei

Privat avstikker fra offentlig vei.
Drift og vedlikehold:
Snørydding, strøing og reasfaltering av privat del er eiers ansvar, med mindre annet er særskilt avtalt. Det må påregnes kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige utbedringer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2024–2036, plan-ID 0503-408, vedtatt 11.12.2024. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende (område B).
Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Midtre Loesmoen, plan-ID 0044, vedtatt 18.11.1981. Reguleringsformålet er boliger.
For nærmere opplysninger om planbestemmelser og eventuelle restriksjoner vises det til Drammen kommunes plandokumenter og plankart. Interessenter anbefales derfor å sette seg inn i gjeldende reguleringsplaner, kommuneplanbestemmelser og eventuelle pågående plan- og byggesaker.
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser samt øvrig tilgjengelig offentlig dokumentasjon kan innhentes gjennom megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med dokumentasjonen før budgivning.

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass. Fra stuen er det utgang til markterrasse, med paviljong på deler av markterrassen. Parkering på egen gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygningsdelene og forholdene som er vurdert og beskrevet i rapporten. Ved vurderingene er relevante deler av NS 3600 lagt til grunn der dette er ansett hensiktsmessig.

Byggesaksdokumentasjon

Følgende byggesaksstatus er registrert:
- Igangsettingstillatelse datert 20.12.2016, registrert 03.01.2017.
- Midlertidig brukstillatelse datert 21.12.2017, registrert 21.03.2018.
- Ferdigattest datert 10.01.2018, registrert 22.02.2018.

Det foreligger samsvarserklæringer datert 30.11.2017 og 01.12.2017 fra Tømrer Sigurd Flaget AS, JACO AS, Thon & Co AS, Øivind Eliassen Landmåler og Tømrermester Odd Sætra.
Det er registrert utstedt ferdigattest for tiltaket, datert 10.01.2018. Ferdigattesten dokumenterer at byggesaken er avsluttet av kommunen. Den innebærer imidlertid ikke nødvendigvis at alle konstruksjoner, utførelser og detaljer er kontrollert fysisk eller at alle forhold er i samsvar med dagens krav.

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert utebod oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende panel. Pulttak tekket med papp. Montert dør i front. Plater på gulv. Bod er sammembygd med nabo men samtidig avskilt. Montert katteluke i vegg. Dør må justeres noe.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Travbaneveien 12C , 3300 HOKKSUND
Gnr 18 - Bnr 180
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

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 NS 3600:2025 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 funksjonsprøving 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 fuktinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Travbaneveien 12C, 3300 HOKKSUND	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372224**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300598767**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **180**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
126,74



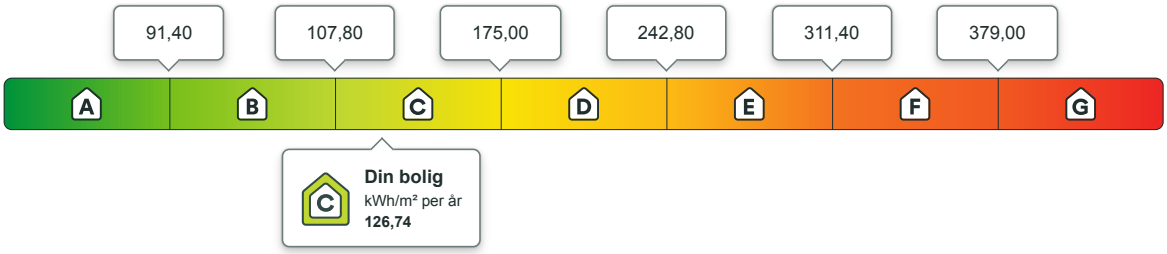
Travbaneveien 12C, 3300 HOKKSUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 535,89	**132,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Travbaneveien 12C, 3300 HOKKSUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Travbaneveien 12C, 3300 HOKKSUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Øvre Eiker	3314	-	18	/	180	/	0	/	2



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

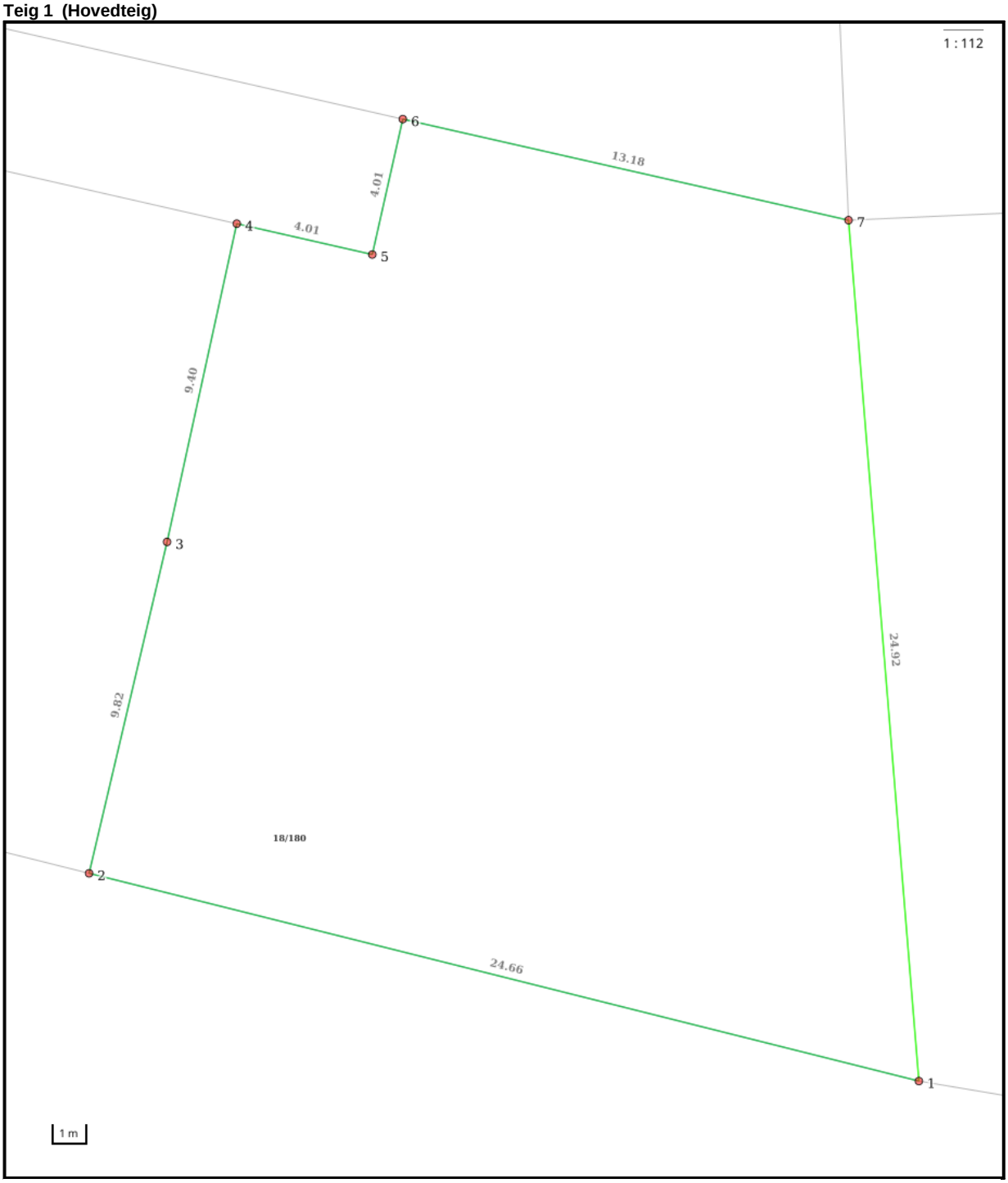
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 473,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

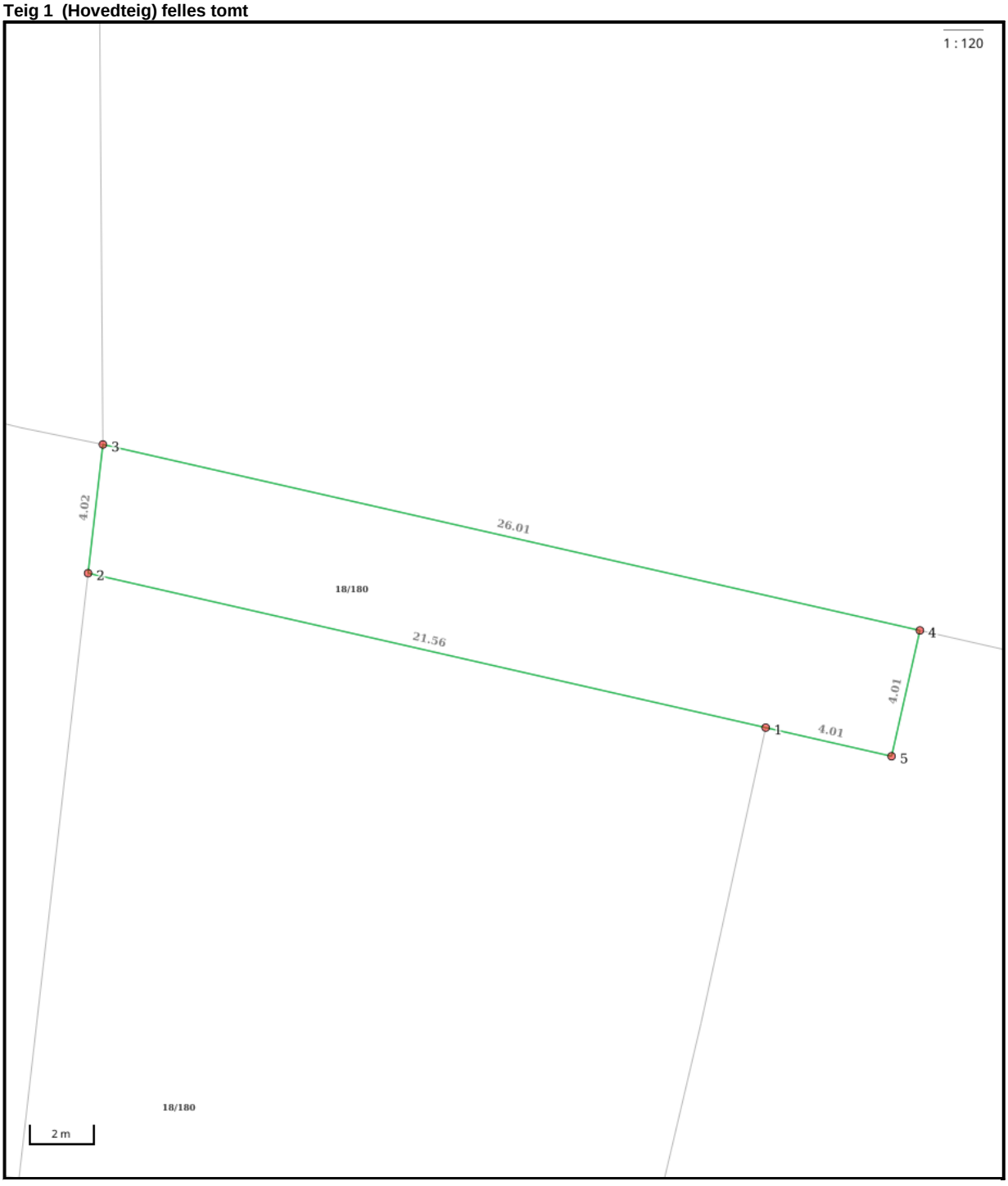
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 625 450,74	552 297,72	24,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 625 454,55	552 273,36	9,82m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 625 464,27	552 274,73	9,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 625 473,60	552 275,90	4,01m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 625 473,07	552 279,87	4,01m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 625 477,04	552 280,40	13,18m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 625 475,29	552 293,46	24,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 103,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 625 473,60	552 275,90	21,56m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 625 476,47	552 254,53	4,02m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 625 480,49	552 254,62	26,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 625 477,04	552 280,40	4,01m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 625 473,07	552 279,87	4,01m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ØVRE EIKER KOMMUNE	X	**Ferdigattest** **Midlertidig brukstillatelse**		
		Saksnr 2016/7140	Løpenr 963/2018	
		Eiendom/byggested Travbaneveien, 3300 HOKKSUND		
		Gnr 18	Bnr 180	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker (navn og adresse) FLAGET AS Varlo 116 3300 HOKKSUND		Tiltakshaver (navn og adresse) ENDSON BYGG OG EIENDOM AS Kåsaveien 58 3302 HOKKSUND		

Spesifikasjon			
Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket.			
Tiltaket/byggets art: Oppføring av to eneboliger med utebod.			
Vedtak fattet av: Byggesaksavdelingen	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1, bokstav a	Vedtaksdato: 14.12.2016	Vedtaksnummer: 454/16

Dato samsvarserklæring:	Samsvarserklæring fra foretak:
30.11.2017	Tømrer Sigurd Flaget AS
01.12.2017	JACO AS
30.11.2017	Thon & Co AS
01.12.2017	Øivind Eliassen Landmåler
01.12.2017	Tømrermester Odd Sætra

Merknader:
Ingen.

Sted	Dato	Saksbehandler
Hokksund	10.01.2018	Amra Kalac *Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til
ENDSON BYGG OG EIENDOM AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ØVRE EIKER KOMMUNE	[ ] Ferdigattest [X] Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnr 2016/7140		Løpenr 40991/2017	
	Eiendom/byggested Travbaneveien 12 C, 3300 HOKKSUND			
	Gnr 18	Bnr 180	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker (navn og adresse) FLAGET AS Varlo 116 3300 HOKKSUND	Tiltakshaver (navn og adresse) ENDSON BYGG OG EIENDOM AS Kåsaveien 58 3302 HOKKSUND			

Spesifikasjon			
Tillatelsen omfatter: Deler av tiltaket: Travbaneveien 12 C.			
Tiltaket/byggets art: Oppføring av to eneboliger med utebod.			
Vedtak fattet av: Byggesaksavdelingen	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1, bokstav a	Vedtaksdato: 14.12.2016	Vedtaksnummer: 454/16

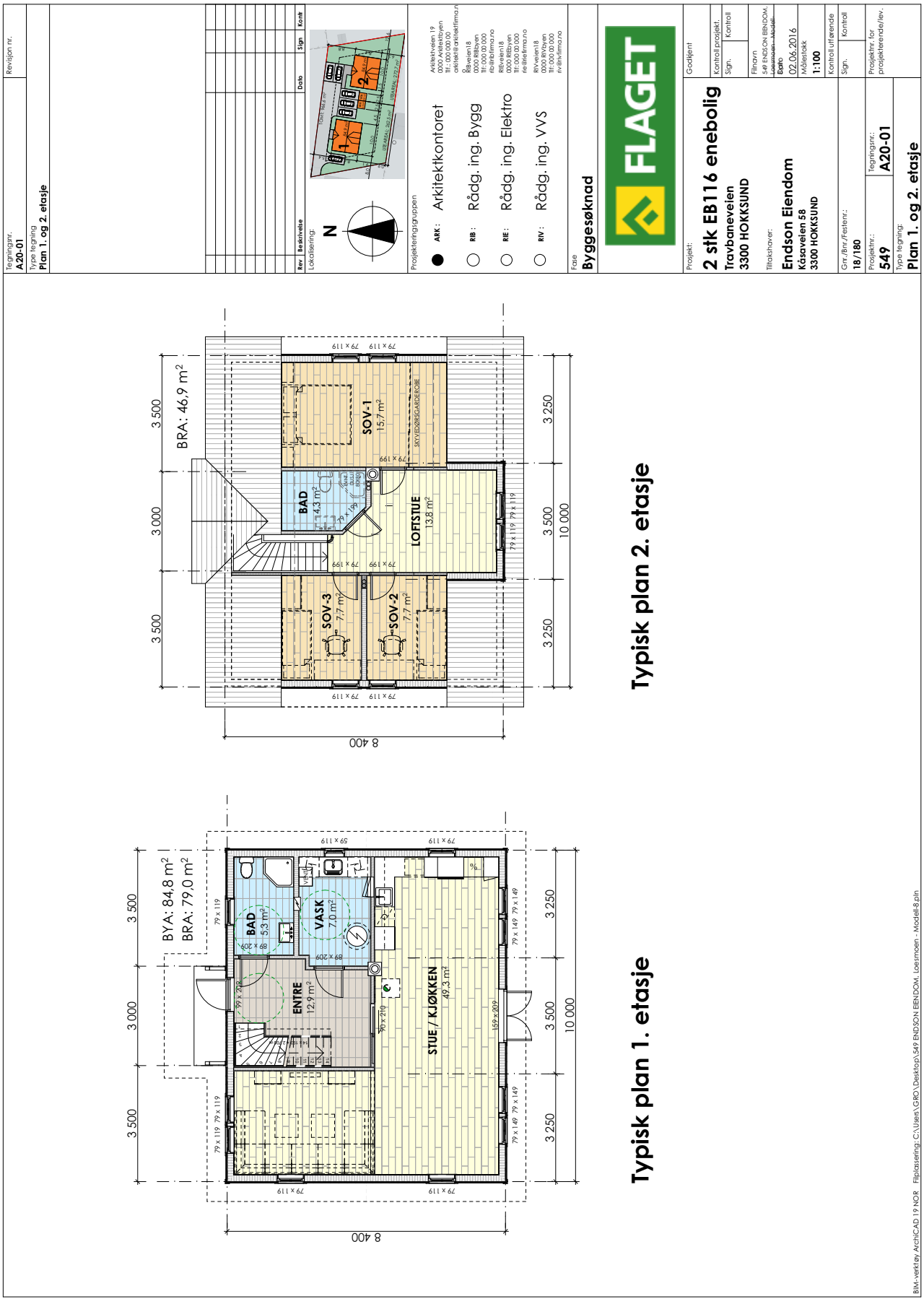
Dato samsvarserklæring:	Samsvarserklæring fra foretak:
30.11.2017	Tømrer Sigurd Flaget AS
01.12.2017	JACO AS
30.11.2017	Thon & Co AS
01.12.2017	Øivind Eliassen Landmåler
01.12.2017	Tømrermester Odd Sætra

Merknader:
Midlertidig brukstillatelse gis til 06.01.2017.

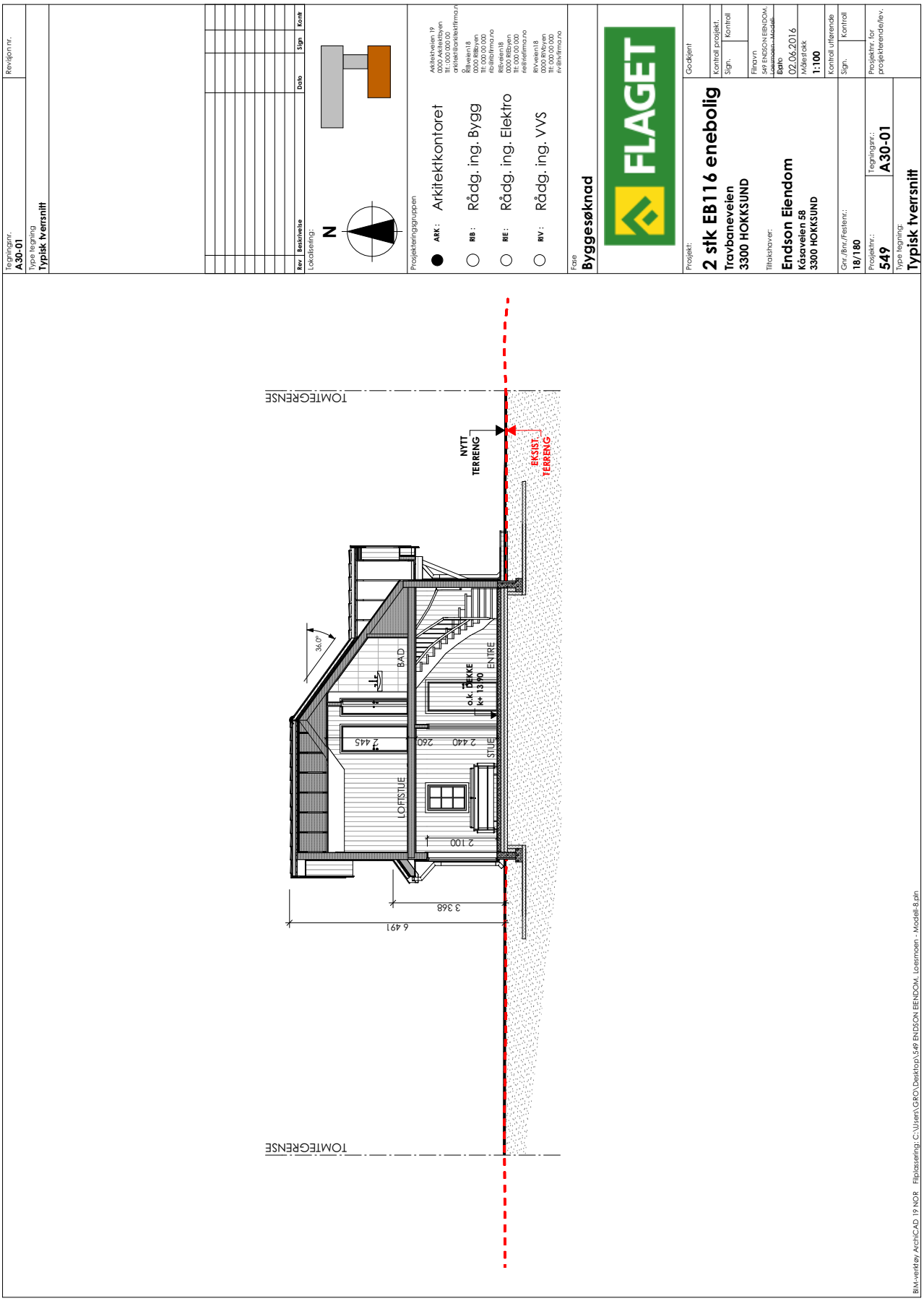
Sted	Dato	Saksbehandler
Hokksund	21.12.2017	Amra Kalac *Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til
ENDSON BYGG OG EIENDOM AS

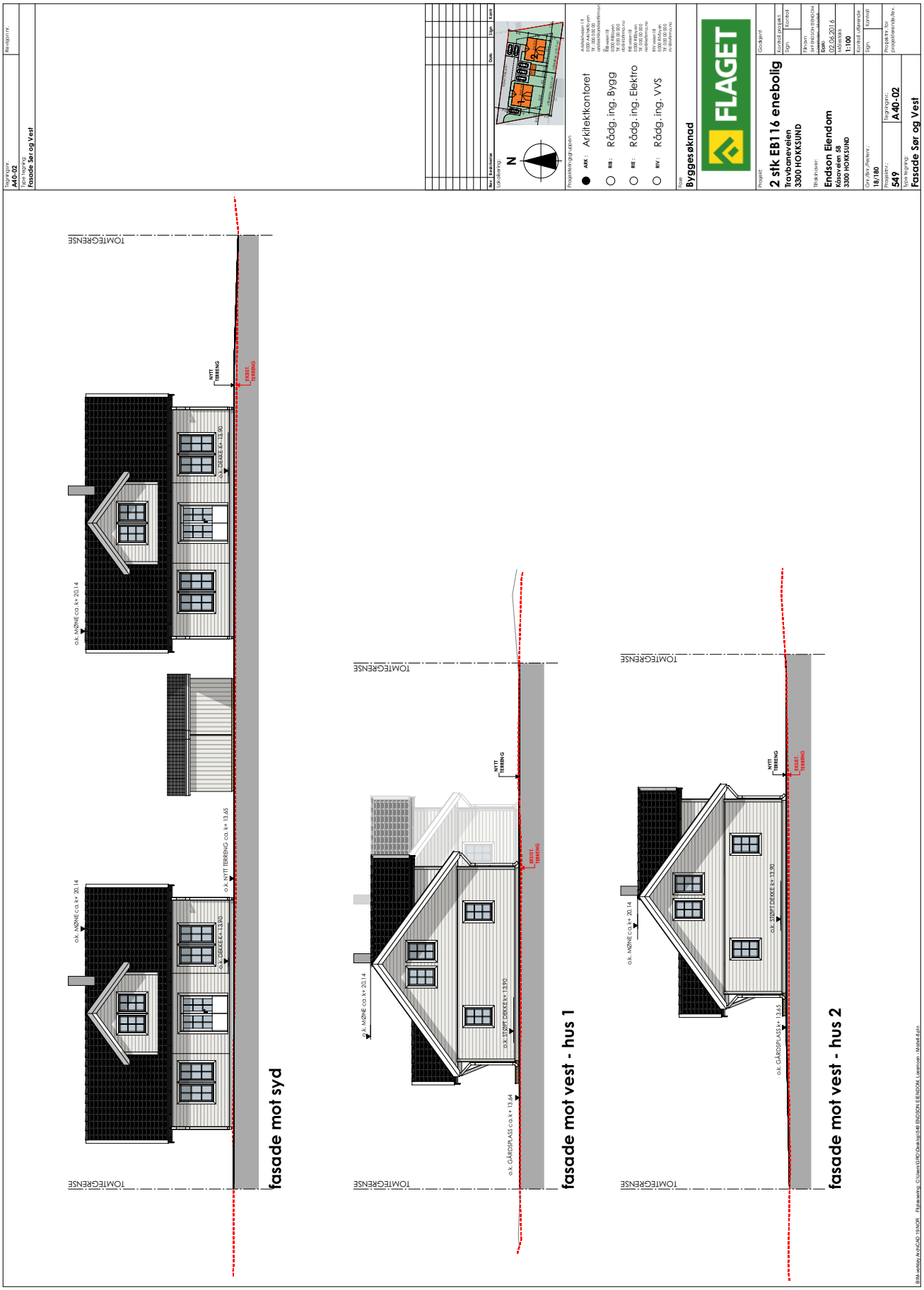
Vedlegg: Kommunalinformasjon



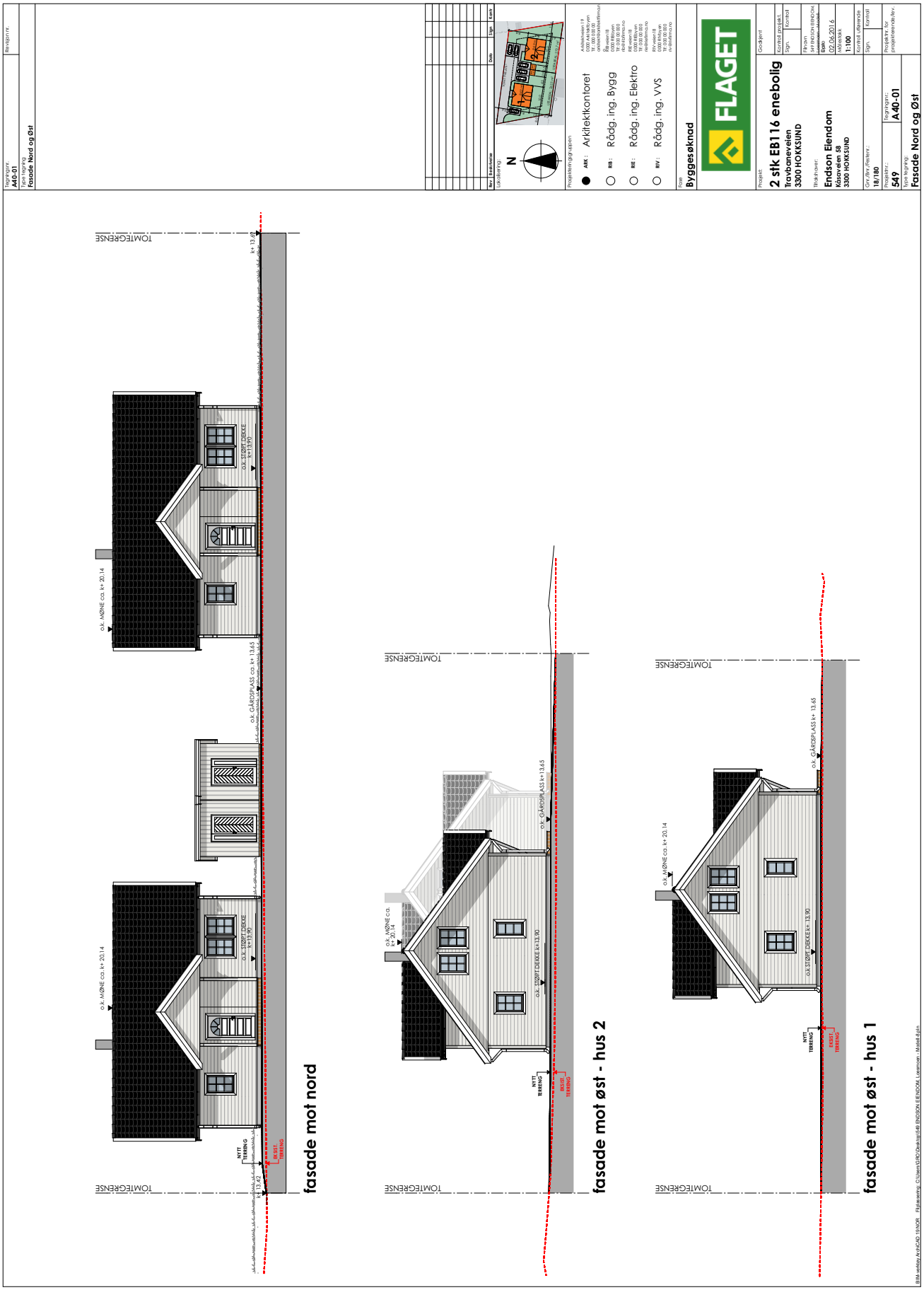
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

REGULERINGSPLAN FOR MIDTRE LOESMOEN

Stadfestet 18.11.1981, sist revidert 27.03.2025

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område kan arealene ikke nyttes til andre formål enn det som er angitt på planen.

§ 2

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

§ 3

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Øvre Eiker kommune.

BESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDENE

§ 4

I de regulerte boligområder kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Bygningenes takvinkel og gesimshøyde fastsettes av kommunen.

§ 5

Maksimal utnyttelsesgrad for boligområdene er %BYA=30%.

Byggegrenser fremgår av plankart. Mindre tiltak som garasje, carport og bod kan tillates oppført utenfor byggegrenser med minimum 1 meter avstand fra eiendomsgrense mot nabo og minimum 2 meter fra kommunal veg når garasjen/carporten plasseres parallelt med veg. Avstanden måles til nærmeste bygningsdel utenfor fasadelivet. Eksempel på slik bygningsdel kan være takutstikk.

Byggegrensene mot Drammensveien er 15 meter og mot Loesmoveien 12,5 meter. Avstanden regnes fra midten av veien og gjelder også for mindre tiltak som garasje, carport og bod.

Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 6 meter fra formålsgrense mot veg.

§ 6

For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Kommunen kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer. Garasjene skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 7

Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen. Gjerdehøyden må ikke overstige 1.20 m mot nabo og 0,75 m mot veg.

BESTEMMELSER FOR BOLIG/FORRETNING

§ 8

Maksimal utnyttelsesgrad for bolig/forretning er %BYA=40%.

Byggegrenser fremgår av plankart. Mindre tiltak som garasje, carport og bod kan tillates oppført utenfor byggegrenser med minimum 1 meter avstand fra eiendomsgrense mot nabo og minimum 2 meter fra kommunal veg når garasjen/carporten plasseres parallelt med veg. Avstanden måles til nærmeste bygningsdel utenfor fasadelivet. Eksempel på slik bygningsdel kan være takutstikk.

Byggegrensene mot Drammensveien er 15 meter og mot Loesmoveien 13 meter. Avstanden regnes fra midten av veien og gjelder også for mindre tiltak som garasje, carport og bod.

Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 6 meter fra formålsgrense mot veg.

§ 9

I området tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

For øvrig gjelder bestemmelser for boligområdene.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

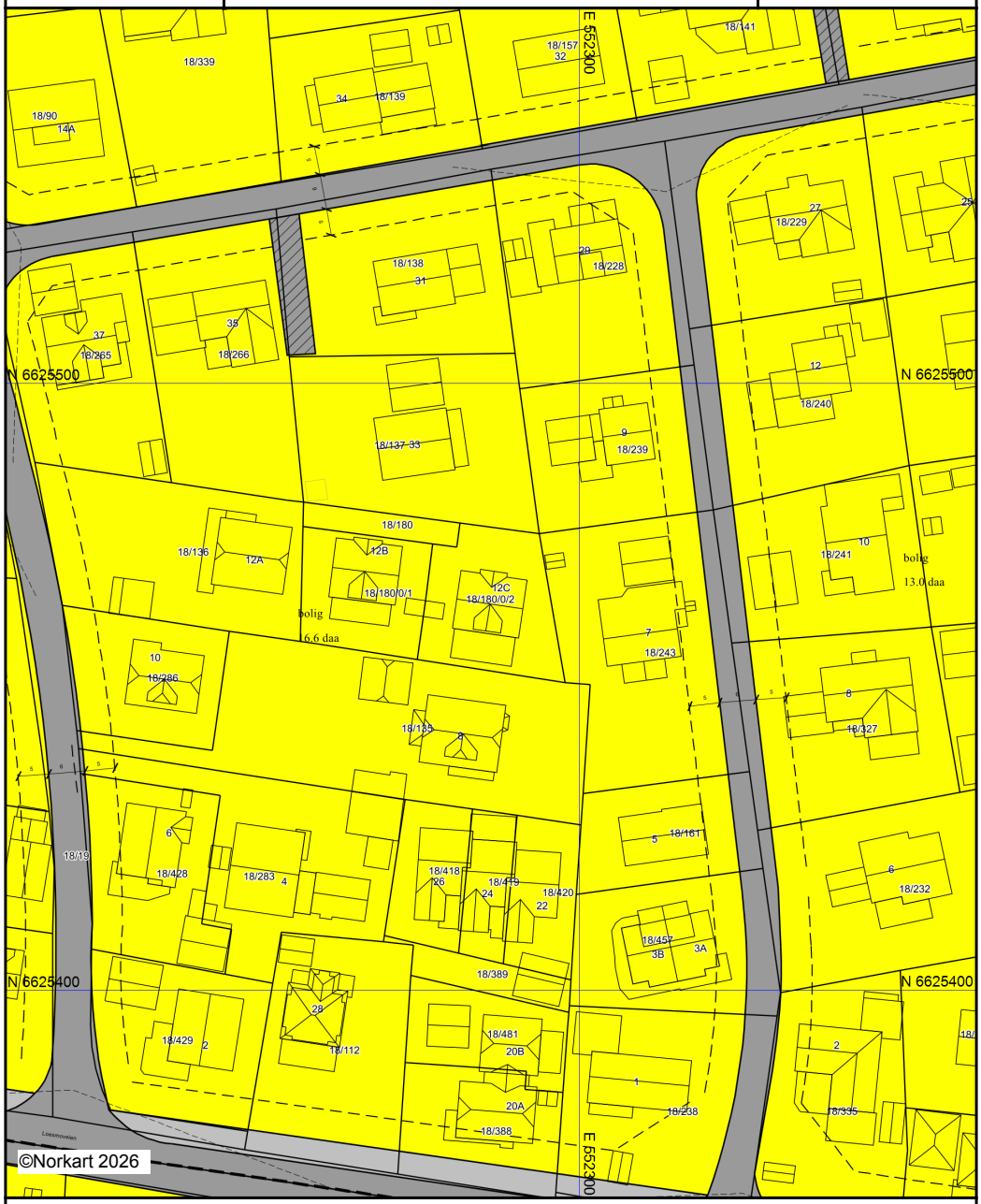
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/180/0/2
Adresse: Travbaneveien 12C
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

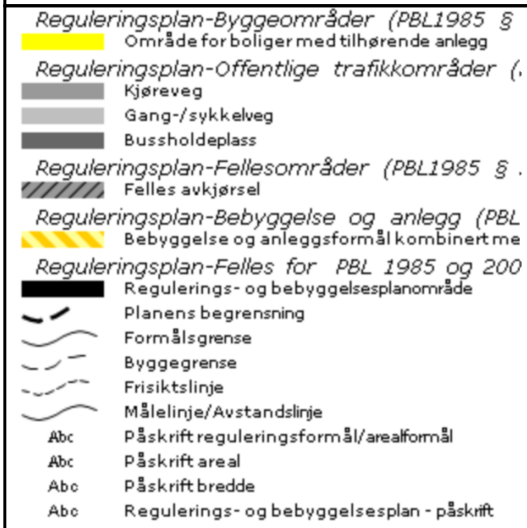
UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

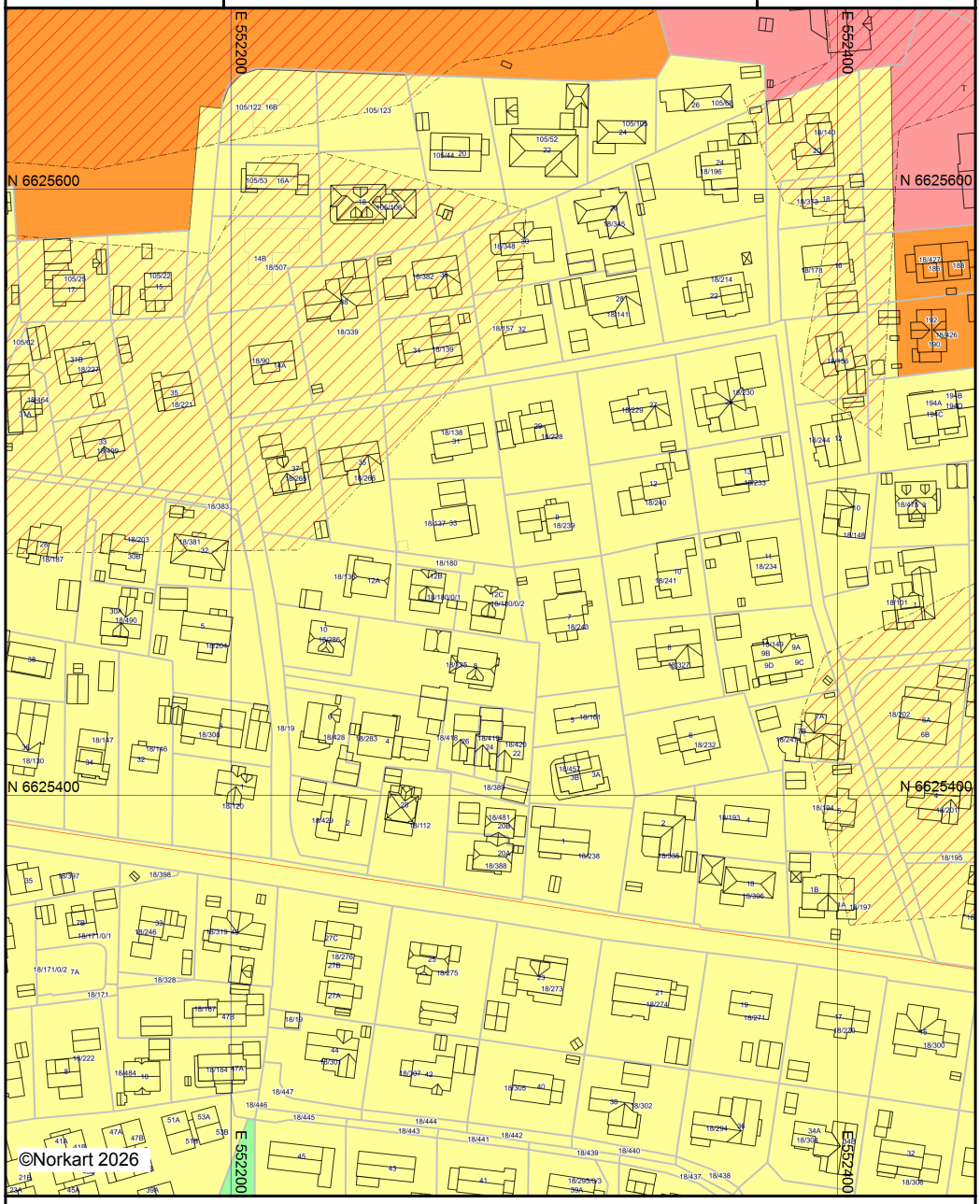
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/180/0/2
Adresse: Travbaneveien 12C
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-18/180/0/2, Travbaneveien 12C, 3300 HOKKSUND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

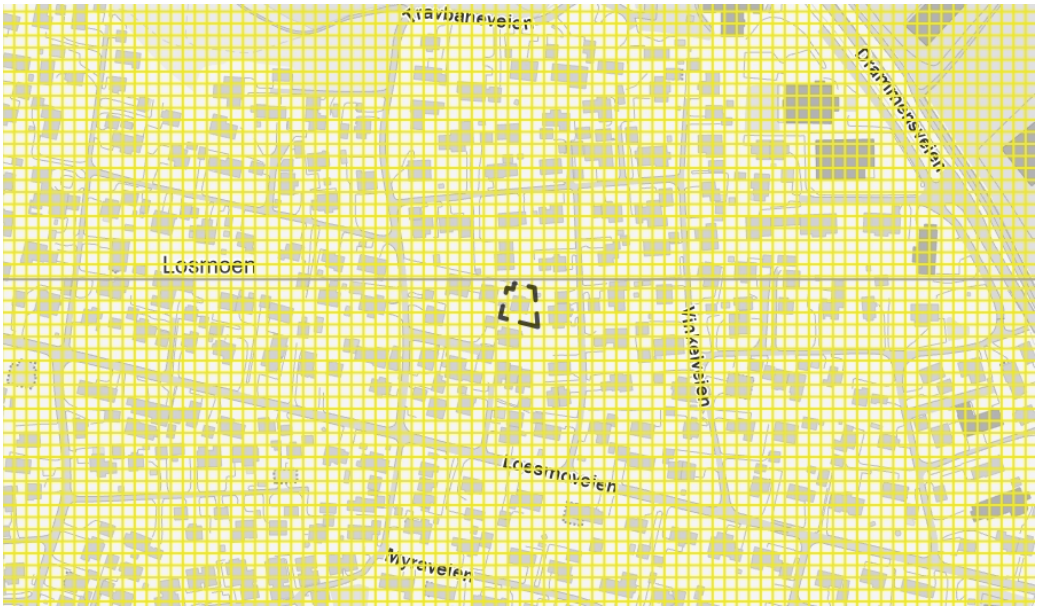
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	05.10.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.10.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.10.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	05.10.2026	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	17.6 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.42 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.07 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:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Endson Bygg og Eiendom AS	
Adresse: Kåsaveien 58	
Postnr.: 3300 Poststed: HOKKSUND	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 953167905 Ref.nr	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0624	Øvre Eiker Kommune	18	180		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
953167905	Endson Bygg og Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 8)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)
1	B	481	BG	13				25				37				49			
2	B	485	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 966 = nevner: 966

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
	Knut-Inge Fossli

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
20.12.2017 HOKKSUND	Knut-Inge Fossli for Endson Bygg og Eiendom AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) Matrikkelkart vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
18	180			Øvre Eiker

Dato: 22.12.2017 | Stempel og underskrift: Ole Johnny Pettersen

ØVRE EIKER KOMMUNE Godkjent for seksjonering

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0624	Øvre Eiker Kommune	18	180		

3. Begjæring

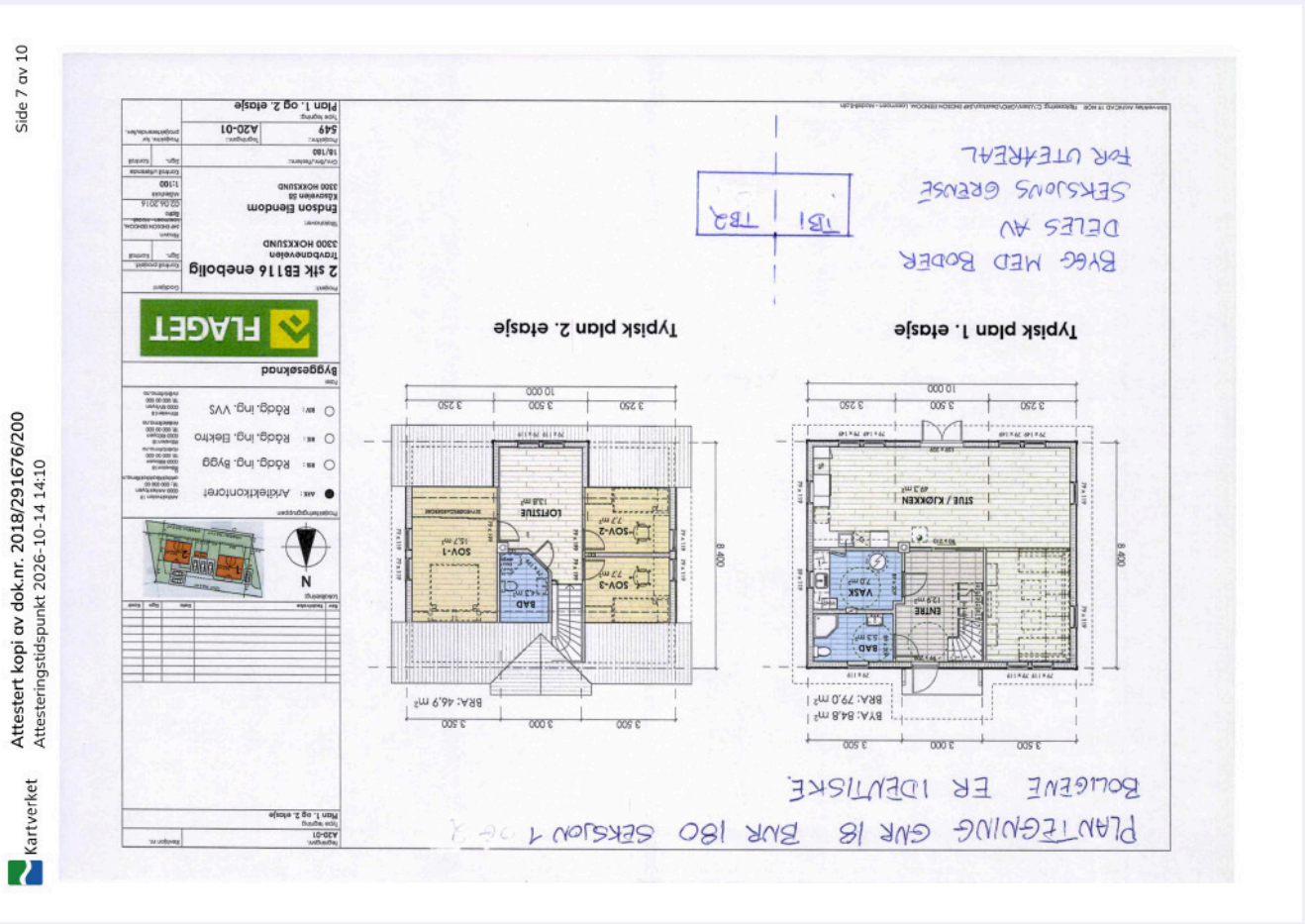
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 966 | = nevner:

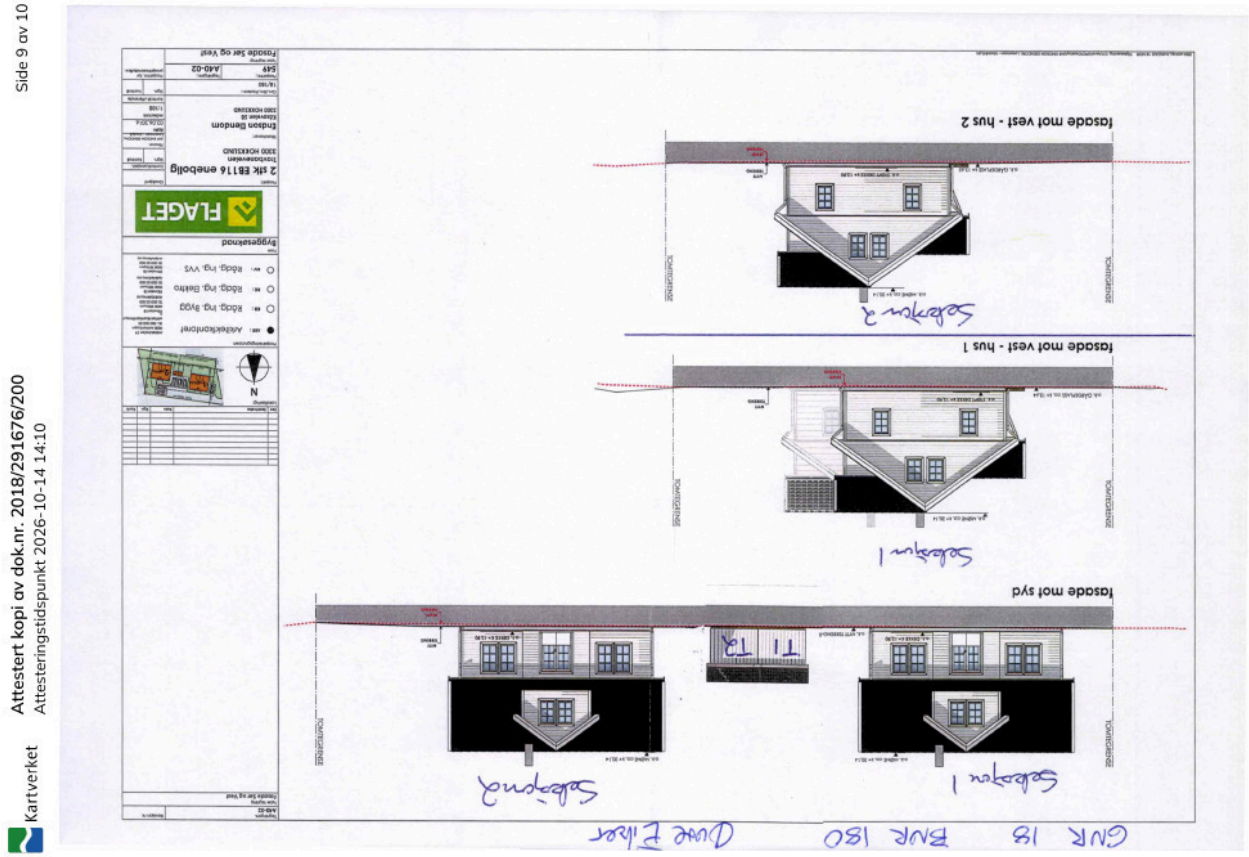
Dato | Utstederens underskrift

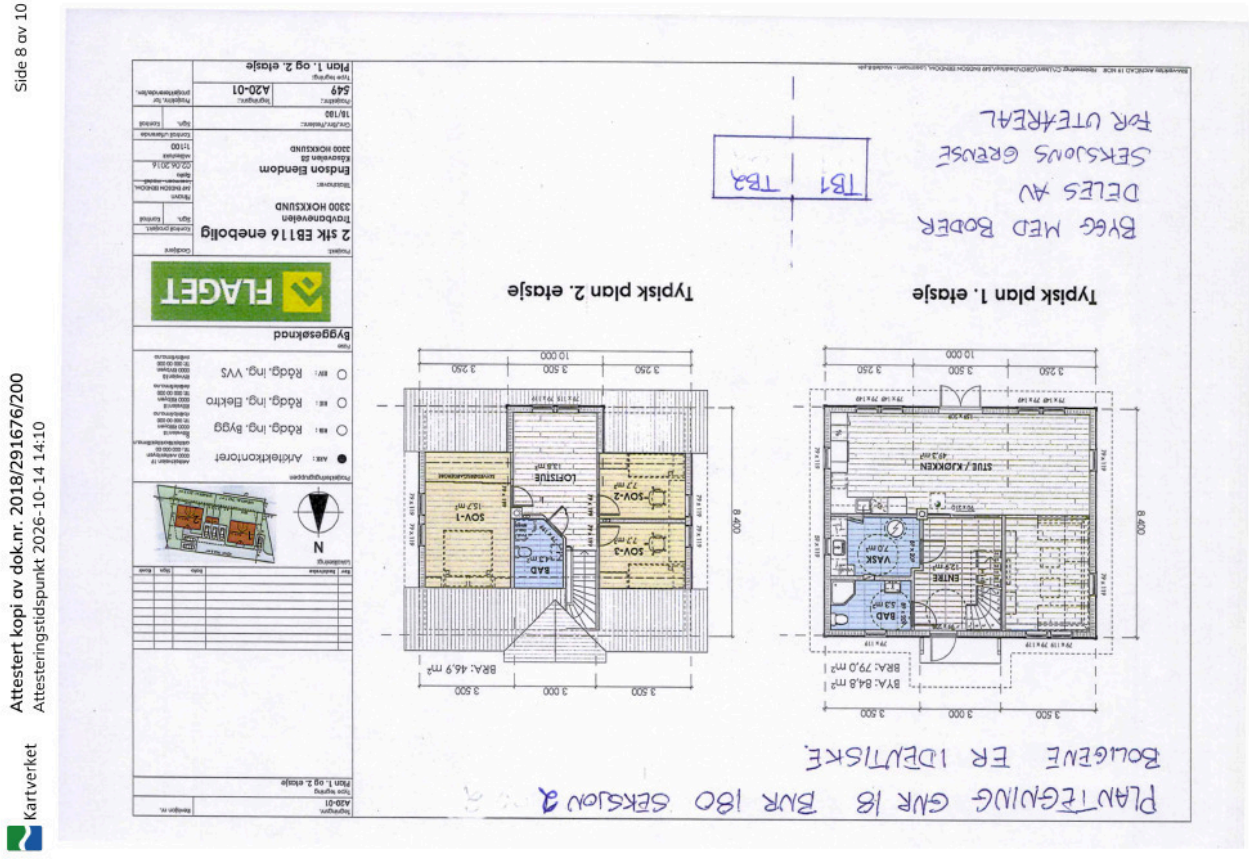
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer





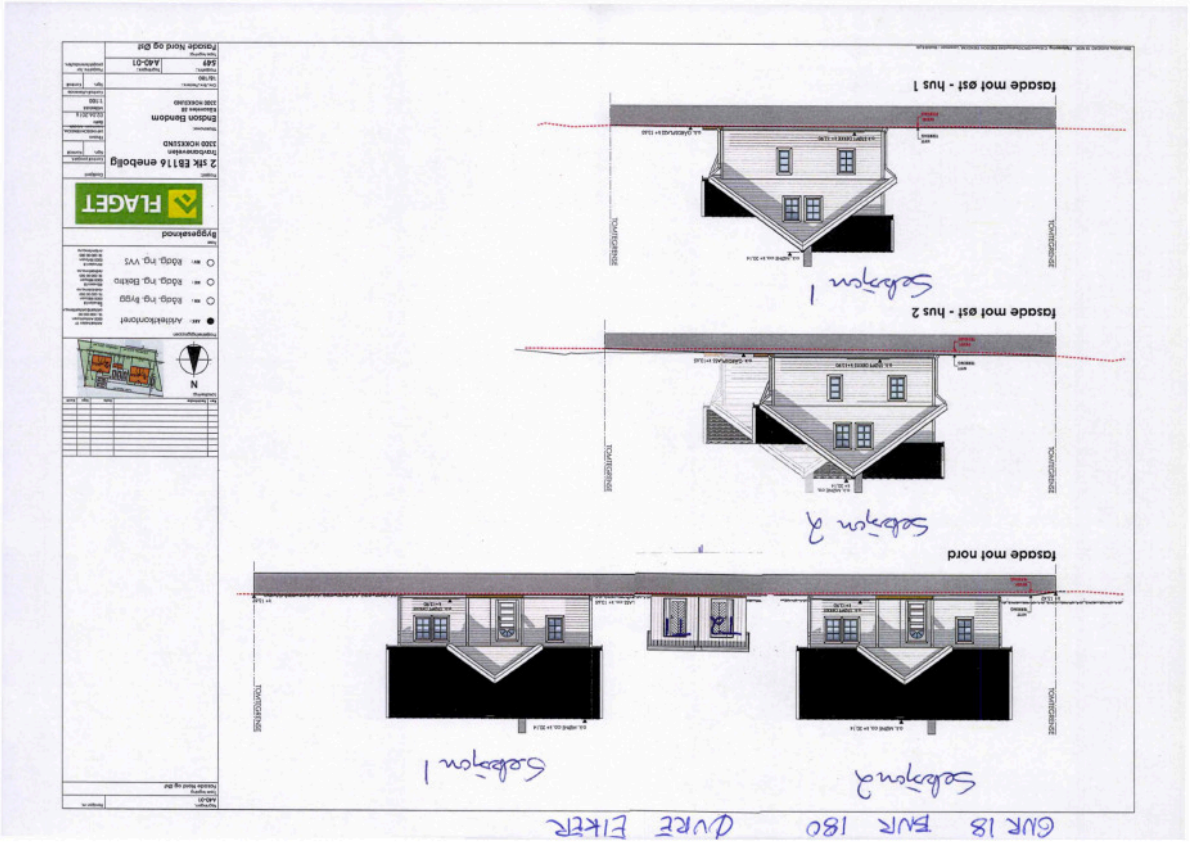
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer





Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/291676/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 14:10
Side 10 av 10



TRAVBANEVEIEN 12C

Nabolaget Loesmoen nord - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Vinkelveien Linje 52, 101, 135, 139	**5 min** 0.4 km
Hokksund stasjon Linje F4, R12, R13	**16 min** 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 4 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 22 min**

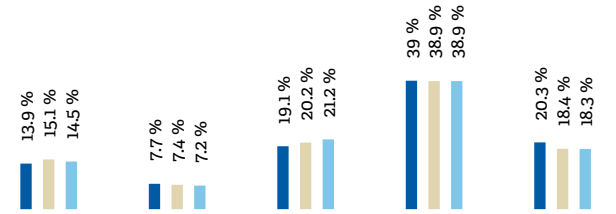
SKOLER

Hokksund barneskole (1-7 kl.) 594 elever, 25 klasser	**7 min** 0.6 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 22 klasser	**23 min** 2 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	**7 min** 2.7 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	**16 min** 12.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hokksundhallen - Øvre Eiker Komm...	**8 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Loesmoen nord	1 026	424
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Knerten barnehage (1-6 år) 109 barn	**6 min** 0.5 km
Lyngstua barnehage (1-5 år) 92 barn	**7 min** 0.6 km
Steinberg barnehage (1-5 år) 62 barn	**4 min** 2 km

DAGLIGVARE

Joker Hokksund	**6 min**
Spar Hokksund	**18 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

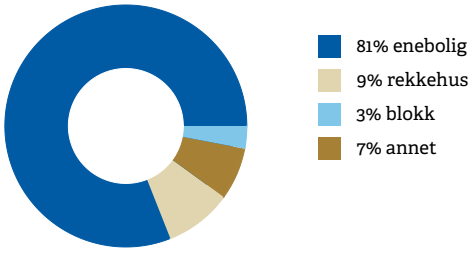
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Loesmoen idrettspark Ballspill, fotball, sandhåndball	**3 min** 0.3 km
Steinberg stadion Ballspill, fotball	**14 min** 1.3 km
SALTO treningssenter	**12 min**
Pro Gym Hokksund	**16 min**

BOLIGMASSE

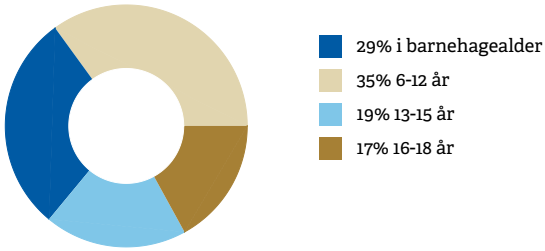


> «Fin og rolig nabolag.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

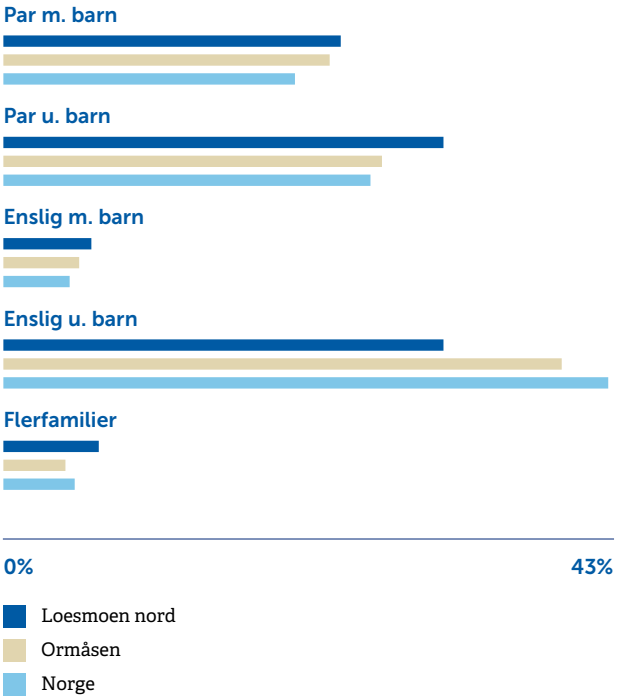
VARER/TJENESTER

Eiker Kjøpesenter	**7 min**
Boots apotek Hokksund	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

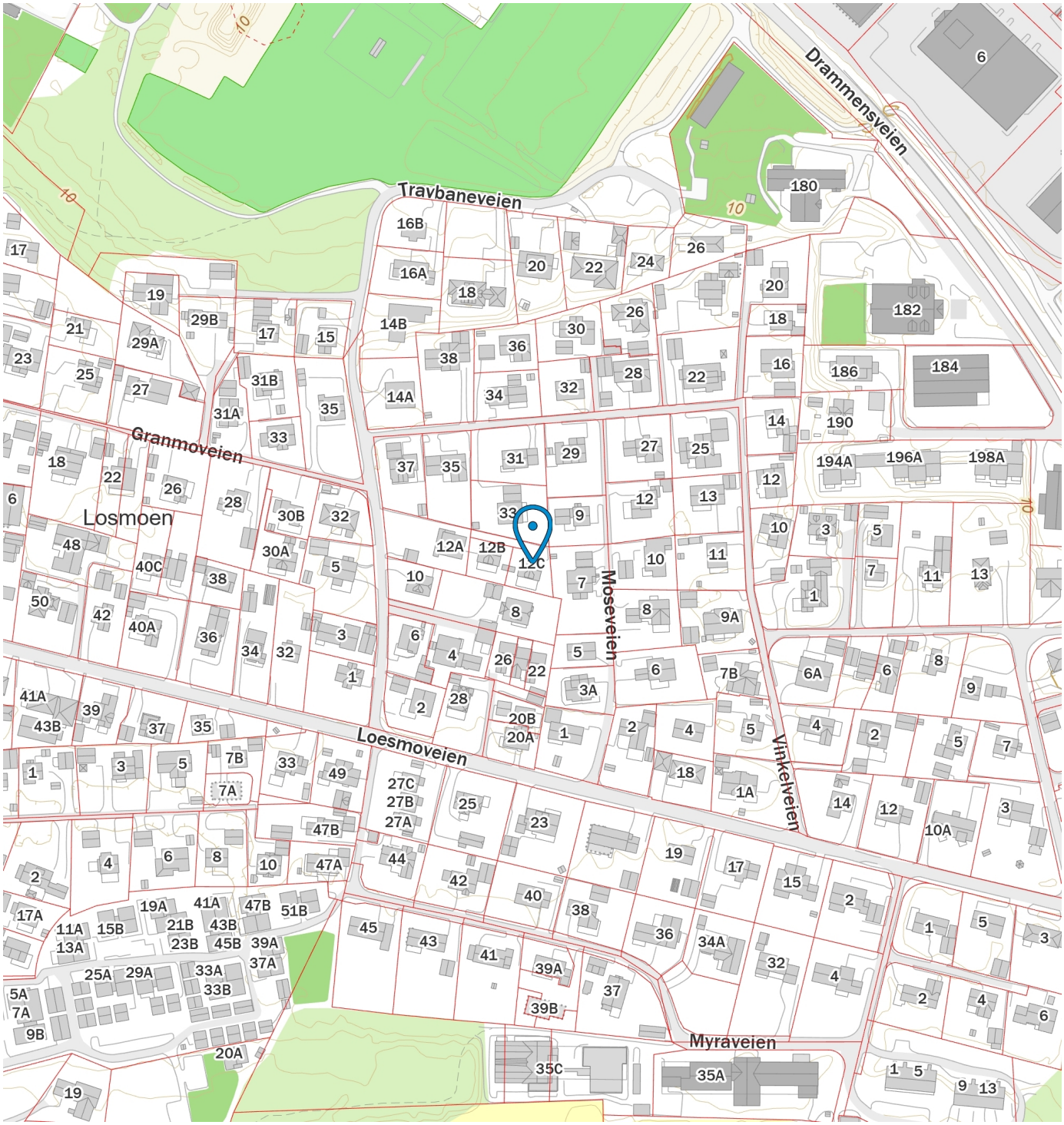


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2869260156 / Ronny Abeltun, tlf. 91748835
Travbaneveien 12C, 3300 Hokksund
Gnr. 18, bnr. 180, snr. 2 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

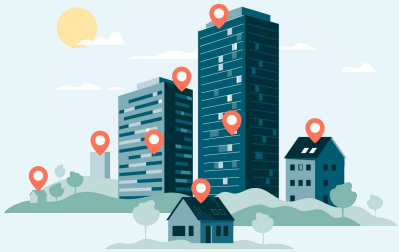
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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.

Oppdragsnr: 2869260156
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.10.2026

Ronny Abeltun
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

917 48 835
ronny.abeltun@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13, 3301 HOKKSUND

eiendomsmegler1.no