



Velkommen til

Solhellinga 19A
3303 Hokksund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solhellinga 19A
3303 Hokksund

Delikat og nyere tomannsbolig fra 2018 m/hyggelig uteplass | 3 soverom | Familievennlig beliggenhet | El-billader!

Velkommen til Solhellinga 19A. Halvpart av tomannsbolig over to plan fra 2018 med overbygget terrasse, tre soverom og to bad.

Eiendommen ligger på Harakollen med nærhet til skog og mark, samt gangavstand til barnehage. Boligen har en stilren utforming og moderne design som gir et svært godt totalinntrykk. Meget funksjonell planløsning som passer perfekt for en familie.

Boligen har en meget god planløsning som går over to etasjer med b.l.a 3 soverom og byr på:
Underetasje: Hall/trapp, to soverom, bad, vaskerom, kontor, bod og mellomgang.
1. etasje: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Overbygget terrasse på 20 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Parkering i gårdsplass, det er montert elbillader på husvegg.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
BRA/BRA-I		132/132 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 820 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2018
Energimerking		B

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!



Christel Hetty
Eiendomsmegler MNEF

982 81 056
christel.hetty@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Omkostninger*	kr	**125 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 115 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

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)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 24 373 pr. år for 2026
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RFD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.
Øvre-Eiker kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Velforening
Årlig velavgift kr 500 i Harakollen Velforening
Det er pliktig medlemskap i velforening.

Registerbetegnelse
Gnr. 104, bnr. 56, snr. 1 i Øvre Eiker kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Tomannsbolig:
BRA-i: 132 m2
BRA total: 132 m2

1. etasje
BRA-i: 59 m2.
TBA: 20 m2.

Underetasje
BRA-i: 73 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
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.

Rom uten dokumentert godkjenning kan være inkludert i arealoppstillingen basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 20 m².

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

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i felles gårdsplass. Det er montert elbillader på husvegg.

Tomt
Tomteareal er 820 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert felles gårdsplass, gressarealer og spredt beplantning i barklagt skråning. Gressarealene er avgrenset med kantstein og rullestein, samt delvis omkranset av hekk. Tomten er felles for seksjonene.

Hver enhet disponerer felles gårdsplass og naturlig plass rundt boligen. Eierne er ansvarlig for vedlikehold av gårdsplass sammen. Pent opparbeidet tomt med gruset gårdsplass og gressplen.

Byggeår
Ca. 2018

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over to plan som består av følgende rom:
Underetasje: Hall/trapp, to soverom, bad, vaskerom, kontor, bod og mellomgang.
1. etasje: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Overbygget terrasse på 20 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning og fasade.
- Rommet som i underetasjen benyttes som kontor, er på godkjente tegninger godkjent som bod, og en slik endring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig.
- Videre er opprinnelig garasje tatt i bruk som innvendig bod, hvor garasjeporten er fjernet og erstattet med ytterdør og fasadevegg. Dette utgjør en fasadeendring som er søknadspliktig.
- Deler av vaskerommet fremkommer på tegning som bod.

Standard
Entré:
Velkommen inn til en lys og romslig flislagt hall med varmekabler. Det er gode muligheter for garderobeløsning, for yttertøy og til å sette ifra seg sko, noe som gjør det enkelt å holde orden i inngangspartiet.

Bad:
Stort baderom utført med 60 x 60 cm fliser på vegger og gulv, gulvvarme og downlights i malt himling. Rommet er innredet med vegghengt innredning med to nedfelte servanter og skuffeløsning, speil med integrert belysning, vegghengt toalett samt et romslig hjørnekar. Badet er utstyrt med påstrykningsmembran og balansert ventilasjon.

Baderommet i første etasje er flislagt med 60 x 60 cm fliser på veggene og fliser med gulvvarme på gulvet, samt downlights i malt himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett, nedfelt servant med baderomsinnredning og speil med belysning. Badet har påstrykningsmembran og balansert ventilasjon.

Soverom:
Underetasjen rommer to soverom, begge med enstavs eikeparkett på gulvet og malte veggflater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens det andre soverommet har vindu mot rolige omgivelser og rommer seng samt oppbevaringsmøbler.

Soverom i første etasje med enstavs eikeparkett og malte overflater. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap, og vender mot rolige omgivelser.

Vaskerom underetasje:
Praktisk vaskerom med flislagt gulv, gulvvarme og malte vegger. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, og er tilknyttet balansert ventilasjon.

Stue:
Lys og lekker stue i 1.etasje med 1-stavs eikeparkett på gulv og slette vegger malt i en trendy fargetone, som skaper en lun stemning til rommet. Det er muligheter for å møblere med flere sittegrupper i stuen. I tv-stuen er det rom for en romslig sofakrok og tv-møblement. Boligen går over to plan og har en åpen stue/kjøkken løsning som skaper en sosial tilværelse. De store vindusflatene slipper inn godt med lys og gjør at rommet en flott romfølelse, stuen har i tillegg downlights som skaper den rette belysningen. Store vindusflater kobler innendørs og utendørs

på elegant vis, og gir følelsen av å være ett med naturen hele året. I trappeløpet er det montert en luft-til-luft varmepumpe fra 2020.
Fra stuen er det direkte utgang via skyvedør til en stor, overbygget terrasse på ca. 20 m², etablert over den tidligere garasjen. Uteplassen har tregulv, spilerekkverk i treverk, integrerte downlights i himlingen og montert terrassevarmer. Terrassen har i tillegg utvendig trappeadkomst ned til hagen og gårdsplassen.

Kjøkken:
Klasisk kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Kjøkkenet har profilerte fronter i gråtone med sorte grep, kombinert med benkeplate i laminat og oppvaskkum i stål.
Innredningen byr på rikelig med skap- og skuffeplass samt gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og komfyrvakt fra Bosch, og har mekanisk avtrekk.

Praktisk innvendig bod plassert ved badet, innredet med hyllesystem som gir god oppbevaringsplass for husholdningsartikler.

Bod:
Innvendig bodareal plassert ved vaskerommet, åpent mot tilstøtende gangareal og i dag innredet med skrivebordsplass og vegghyller. Rommet har flislagt gulv og malte vegger. Den tidligere integrerte garasjen er bygget om og benyttes i dag som en romslig bod. Rommet har egen ytterdør ut mot gårdsplassen samt adkomst via mellomgangen.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs eikeparkett og fliser.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte, glatte flater.

Lagring:
Tidligere garasje er bygget om og tatt i bruk som bod, med fasade endret fra garasjeport til veggparti med ordinær ytterdør. Bod angitt på opprinnelige tegninger fungerer som mellomgang inn til tidligere garasje. Det er i tillegg en bod i 1. etasje, samt en bod ved vaskerommet i underetasjen som er åpen mot tilstøtende areal og benyttes som kontor.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Oppbretten av membranen er utført på en slurvete måte og er ikke festet til dørterskelen. Ved overgangen til rommet med innredning og parkettgulv er terskelen montert direkte på flisene, noe som bryter oppbretten på 22 mm og ikke oppfyller forskriftskravene. Forskriftenes krav til vanntett sjikt er dermed ikke fullt ut ivaretatt. En kompenserende løsning kan være å installere en automatisk lekkasjestopper i rommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Musesikringen bak kledningen er stedvis ufullstendig utført. Det er påvist avvik/glippe mellom kledning og beslag ved vinduene.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift

på befaringstidspunktet.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Drensåpningen er noe liten og bør utvides. Anbefalt størrelse på åpningen er ca. 50–100 mm bred og minst 10 mm høy. Fronten på badekaret er løs.

- Underetasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Innvendige vannledninger | Det er ikke installert vannstopper på kjøkkenet. Vannrør i fordelingsskapet er merket med tusj.

- Innvendige avløpsrør | Under befaringen var stakepunktene for avløpsrørene ikke tilgjengelige, da disse kan være skjult i konstruksjonen. Det mangler inspeksjonsluker for tilgang, noe som medfører at de tekniske kravene ikke er oppfylt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Takkonstruksjon/Loft | Loftsluken var fastmontert og lot seg ikke åpne eller besiktige.

Helse, miljø og sikkerhet
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Det gjøres oppmerksom på at private lamper/taklamper og løse garderobeskap ikke medfølger i salget.
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.

Beliggenhet
Solhellinga 19A har en flott beliggenhet i et nyere og populært boligområde på Harakollen i Hokksund. Boligene ligger flott til med utsikt og gode solforhold. Boligen har en fin beliggenhet for familier, landlig, men samtidig med nærhet til både sentrum, offentlig kommunikasjon, skole, barnehager og idrettstilbud.

Nabolaget er rolig og barnevennlig, med kort gangavstand til både lekeplass og barnehage. Det er ca. 11 minutters kjøring til nye Hokksund barneskole på Loesmoen (ca. 4,2 km.) og Hokksund ungdomsskole (ca. 3 km.). Hokksund byr på gode muligheter for barn- og unges fritidsaktiviteter og i gangavstand finnes både fotballbane og aktivitetstall. Det finnes flere idrettslag i Hokksund som blant annet tilbyr aktiviteter innen friidrett, sykling, fotball, tennis og ski/skiskyting.

Det er kort vei til stor og nyere dagligvarebutikk på Lerberg, samt Hokksund sentrum som byr på et rikt utvalg av butikker, dagligvare og gode servicetilbud. Nærhet til flere kjøpesentre med større butikkmiks, vinmonopol, restauranter og serveringssteder.

Fra eiendommen er det nærmest umiddelbar nærhet til flott helårs turmuligheter i marka eller ved vannet. Kort vei til gode fiske -og bademuligheter både i Hellefossen og ved Lauvtjenn etter en fin tur i marka. Harakollen er også et flott utgangspunkt på vinterstid hvor det går oppkjørte skiløyper som møter det store løypenettet i Finnemarka.

Enkel adkomst til hovedvei for pendling til Kongsberg, Drammen/Oslo eller Hønefoss. Gode kommunikasjonsmuligheter med buss eller tog. Jernbane og buss kommunikasjon i sentrum av Hokksund, se www.bk.no. Få minutters gange til bussholdeplass med avgang til Hønefoss, Drammen og Oslo.

Kort vei til både dagligvare, bussholdeplass og hurtiglader for elbil på Lerberg. Fra boligen er det ca. 3 km fra Hokksund sentrum, offentlige kontorer, jernbanestasjon samt videregående skoler. . 11 ,

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.

Eiendommen er bygget i 2018. Tomannsboligen har grunnmur i isolerte elementer og er fundamentert på støpt plate. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Taket er et valmtak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater, tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 06.06.2018 for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er avvik mellom de godkjente byggetegningene (datert 25.01.2016) og dagens planløsning og fasade.
- Rommet som i underetasjen benyttes som kontor, er på godkjente tegninger godkjent som bod, og en slik endring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig.
- Videre er opprinnelig garasje tatt i bruk som innvendig bod, hvor garasjeporten er fjernet og erstattet med ytterdør og fasadevegg. Dette utgjør en fasadeendring som er søknadspliktig.
- Deler av vaskerommet fremkommer på tegning som bod.
Selger har ikke søkt bruksendring eller fasadeendring for disse endringene, dette vil eventuelt bli ny eiers/kjøpers ansvar.

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, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe plassert i trappen, installert i 2020. Nordpeis Duo 2 ildsted og stålpipe montert i 2021. Gulvvarme i entré og våtrom (bad i 1. etasje, vaskerom og bad i underetasje).

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 GUL B.
TV/Internett/Bredbånd
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.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhus innenfor felt B12.2. Dette følger av reguleringsplan Detaljplan-Harakollen-B7-til-B15 (plan-ID 0659), ikrafttrådt 18.06.2014.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 (plan-ID 0503-408), ikrafttrådt 11.12.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
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 aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 403 117 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 612 467 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.

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

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.

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
Bente Irby

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

3314/104/56/1:
05.02.2018 - Dokumentnr: 399089 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Øvre Eiker kommune
Org.nr: 954 597 482
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3314 Gnr: 104 Bnr: 56

Erklæringen gir Øvre Eiker kommune rett til å anlegge og ha liggende kommunale ledninger for vann og avløp (spillvann og overvann) med kummer på eiendommen i henhold til godkjente tegninger. Kommunen har rett til framtidig uhindret atkomst over eiendommen, herunder med nødvendige kjøretøy og maskiner, for tilsyn, drift, vedlikehold og oppgradering av ledninger og kummer. Kommunen plikter å tilbakeføre og tilså berørte arealer umiddelbart etter gravearbeider. Eventuell skadeerstatning avgjøres ved skjønn dersom minnelig overenskomst ikke oppnås. Det båndlagte arealet har i tillegg funksjon som flomvei fra snuhammer på veien Trettebråtan.

05.02.2018 - Dokumentnr: 399089 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Øvre Eiker kommune
Org.nr: 954 597 482
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3314 Gnr: 104 Bnr: 56

Erklæringen regulerer kommunale avløpsledninger for spillvann og overvann, og gir kommunen tilsvarende rettigheter til anlegg, drift, vedlikehold og atkomst med maskiner og kjøretøy som beskrevet for vannledning, samt plikt til å tilbakeføre og istandsette berørte arealer etter arbeider.

08.06.2018 - Dokumentnr: 863311 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/252

Eiendommen er seksjonert i to boligseksjoner. Seksjon 1 har en sameiebrøk på 136/252 med formål bolig, uten registrert tilleggsareal eller eksklusivt uteareal. Seksjon 2 har en sameiebrøk på 116/252 med formål bolig og tilleggsareal i bygning (garasje).

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.

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,95% (forutsatt salgssum kr 4 990 000,-), kr 47 500,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Fotopakke 4 (foto +drone + kveld), kr 8 900
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Øvre Eiker, kr 7 800
Markedspakke Nedre Eiker, kr 18 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelse / Visningshonorar per stk kr 3500,- (1 visning inkludert), kr 0
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 114 905,-

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
Tilstandsrapport kr. 5 000 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Benjaminsen Takst AS den 29.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

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. pktm. 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. 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
Christel Hetty
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 982 81 056
E-post: christel.hetty@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nedre Eiker
Postboks 336
3051 MJØNDALEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen til Solhellinga 19A. Foto: Knipzet AS Haiman Askari.





Fra entréen er det direkte adkomst til begge soverommene i underetasjen.





Rommet har enstavs eikeparkett og malte overflater i tidsriktige fargetoner.





Flislagt bad i underetasjen med gulvvarme, downlights og dobbel servant med skuffeløsning.







Praktisk vaskerom med flislagt gulv, gulvvarme, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.





Romslig innvendig bod med egen ytterdør og rikelig med lagringsplass.





Stuen har god plass til hjørnesofa og er utstyrt med en Nordpeis Duo 2 peisovn fra 2021.







Nordpeis Duo 2 peisovn med glass på tre sider gir godt med varme og flott flammebilde.





Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer fra Bosch og har godt med skap- og skuffeplass.







Hyggelig spiseplass med nærhet til både kjøkkenet og peisovnen.





Praktisk innvendig bod i tilknytning til oppholdsrommet med rikelig hylleplass.



Hovedsoverommet i første etasje har god plass til dobbeltseng og garderobeskap.





Flislagt bad i første etasje med gulvvarme, downlights og speil med belysning.



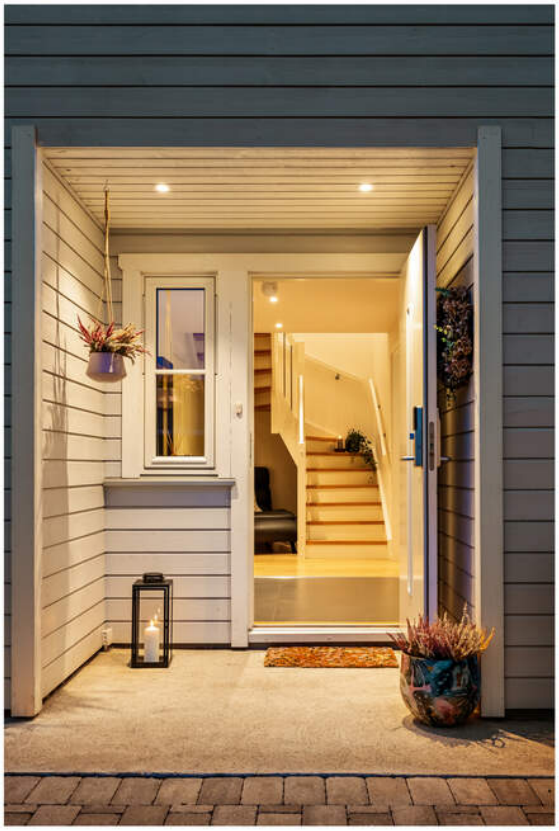
Badet er innredet med dusjkabinett og vegghengt toalett.



Uteplassen er godt skjermet og kan benyttes store deler av året takket være overbygget.

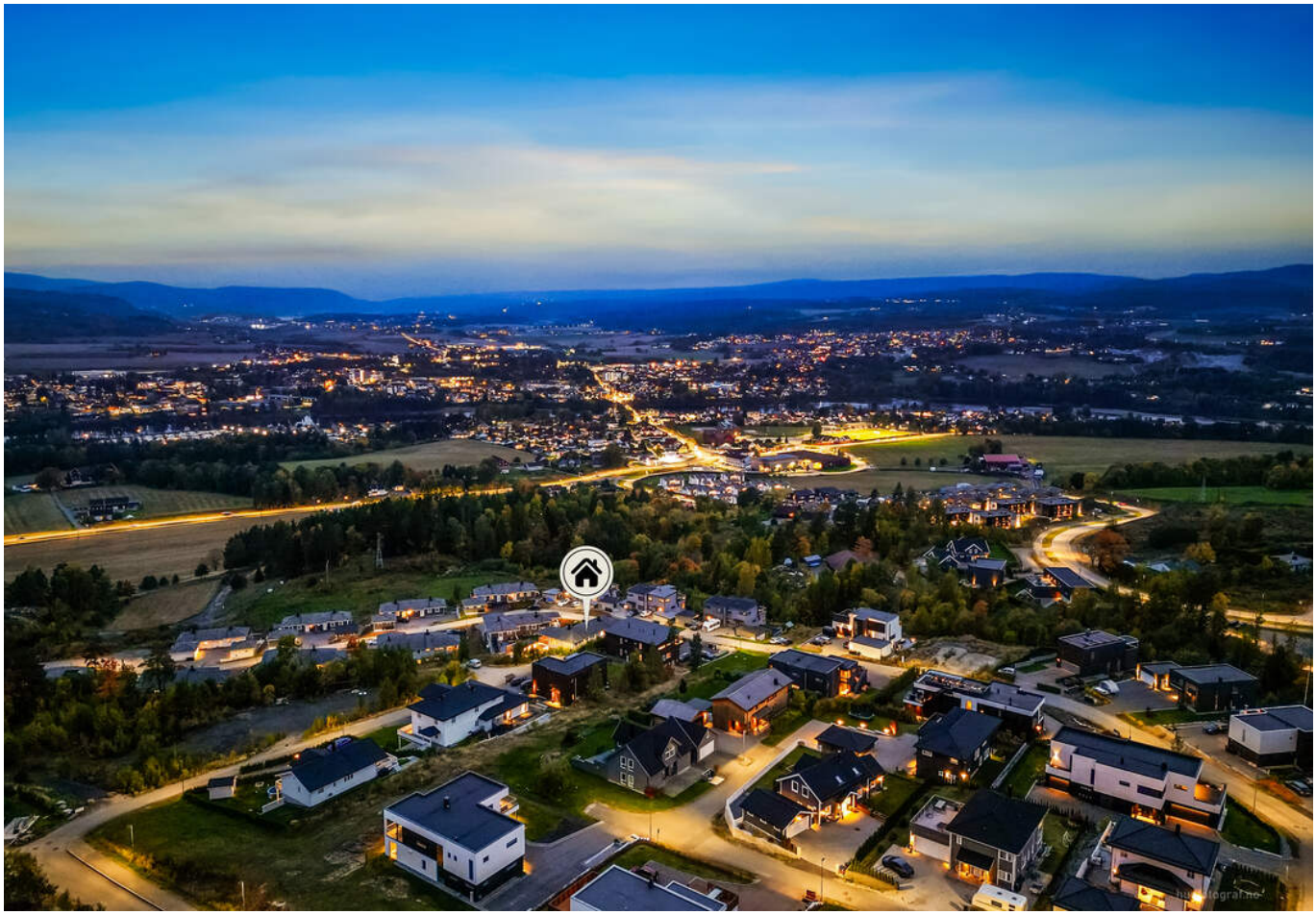






Liggende kledning og gjennomført belysning ved inngangen.

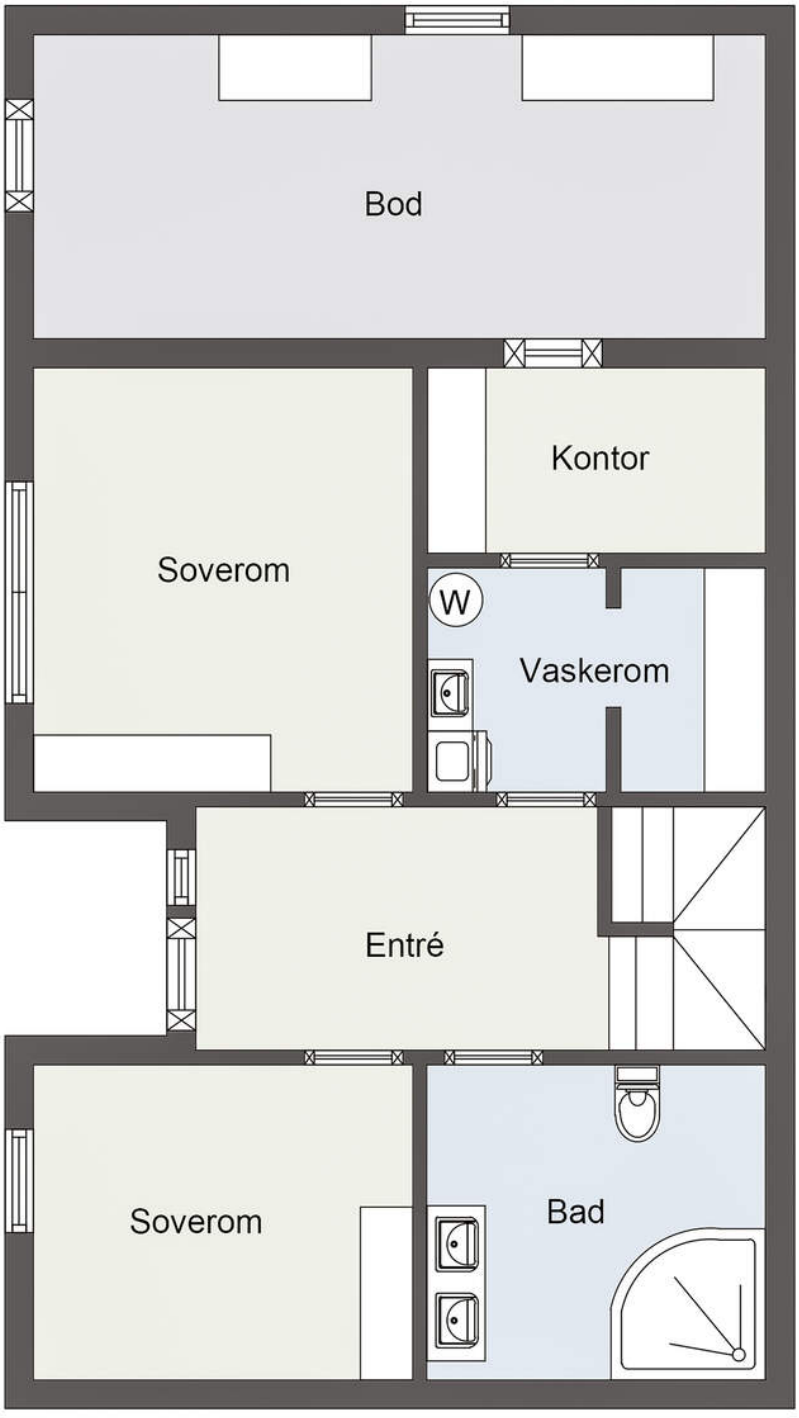




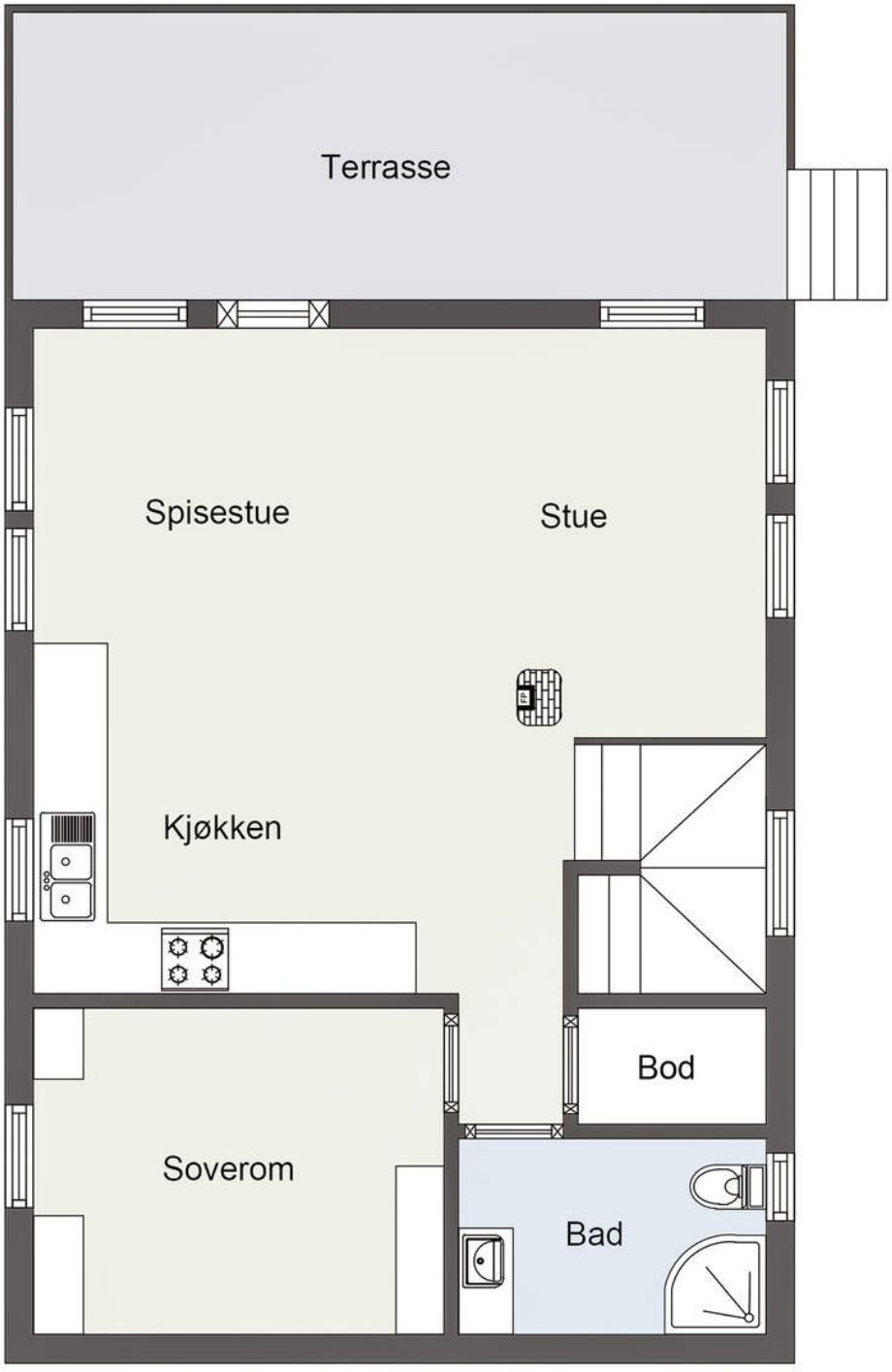
Flott kveldsutsyn over Hokksund og det omkringliggende kulturlandskapet.



Plantegning



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.



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.

SOLHELLINGA 19A

Nabolaget Ullern/Vendelborg - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Harakollsvingen	Linje 125	**5 min** 0.4 km
Hokksund stasjon	Linje F4, R12, R13	**9 min** 3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp		**1 t 10 min**
Oslo Gardermoen		**1 t 28 min**

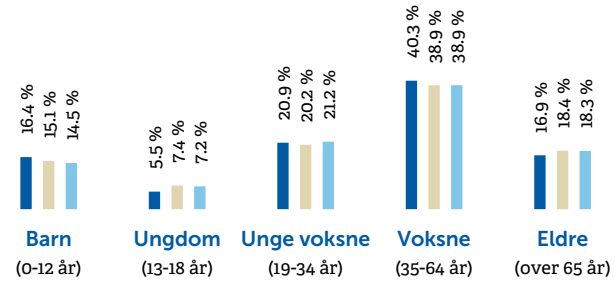
SKOLER

Hokksund barneskole (1-7 kl.)	594 elever, 25 klasser	**11 min** 4.2 km
Røren barneskole (1-7 kl.)	224 elever, 13 klasser	**13 min** 5.4 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.)	327 elever, 22 klasser	**9 min** 3 km
Eiker videregående skole	400 elever, 15 klasser	**8 min** 3.2 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	**19 min** 14.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lerberg Pendlerparkering - Øvre Eik...	**16 min**
Recharge Esso Hokksund	**17 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ullern/Vendelborg	1 801	767
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Harakollen Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ...	86 barn	**6 min** 0.5 km
Lerberg kommunale barnehage (1-6 år)	81 barn	**20 min** 1.7 km
Sundbakken Solkollen barnehage (0-5 år)	41 barn	**8 min** 3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lerberg	PostNord	**18 min** 1.5 km
Coop Prix Hokksund	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**7 min** 2.5 km

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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

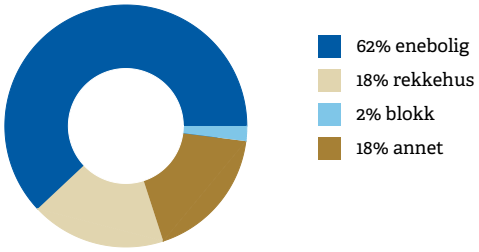
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Hokksund barneskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	21 min 1.8 km
Falkbanen ballbane Ballspill, fotball	21 min 1.8 km
SALTO treningssenter	11 min
Pro Gym Hokksund	11 min

BOLIGMASSE



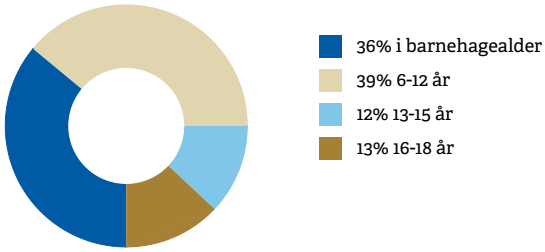
«Trygt. Nærhet til skog og mark og sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

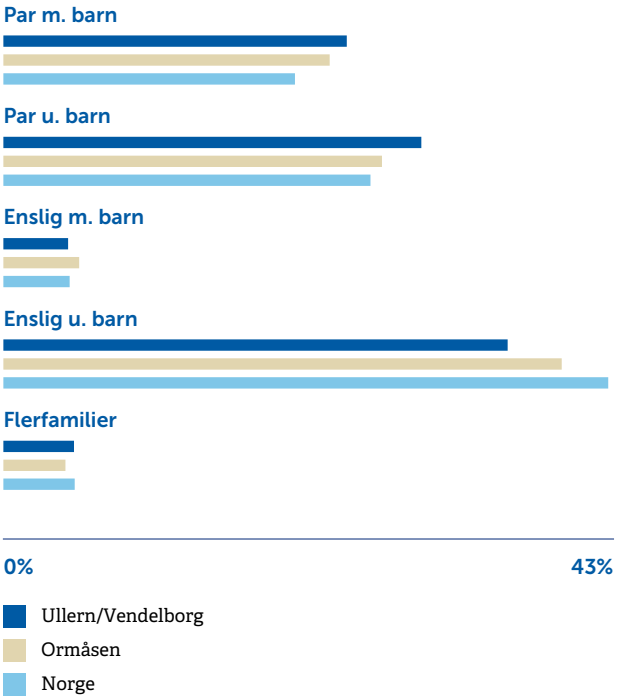
VARER/TJENESTER

Eiker Kjøpesenter	12 min
Torvet Apotek Hokksund	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



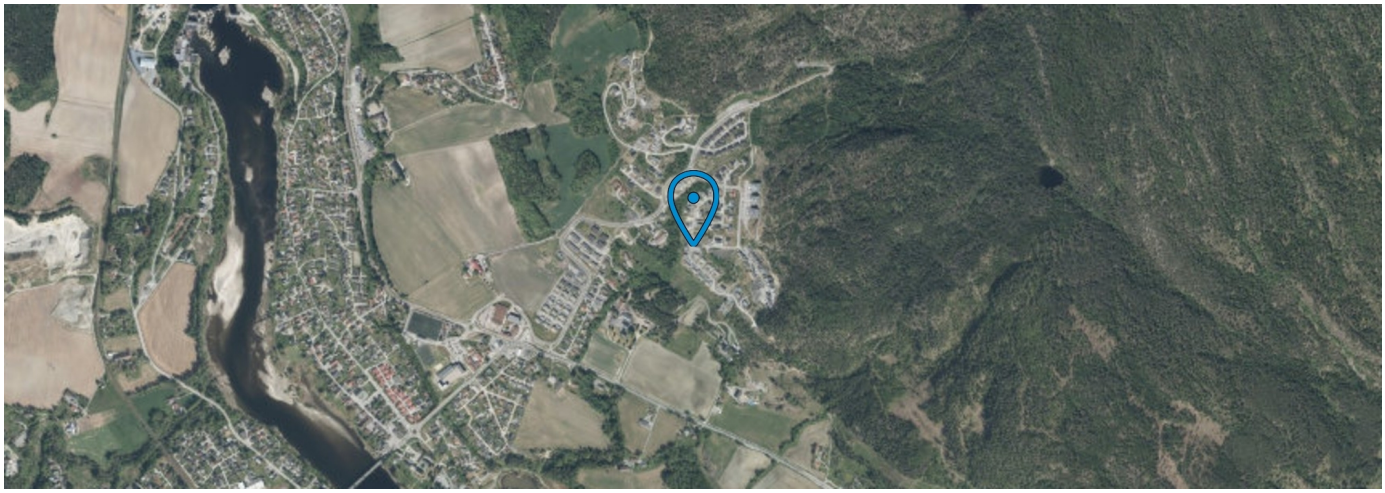
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Irby, Bente
28.09.2026
Signed bankID

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	Bente Irby

Boligen

Solhellinga 19A
3303 Hokksund

3314-104/56/0/1

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2862260049 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?
• **Ja**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Deksel på badekaret er løst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
ØVRE EIKER kommune
gnr. 104, bnr. 56, snr. 1

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1579 **Eiendomsverdi ref nr:** QP4085

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

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

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.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

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

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført etter TEK10 (Byggteknisk forskrift 2010), og er forutsatt prosjektert og oppført i samsvar med de tekniske kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. TEK10 omfatter blant annet krav til energieffektivitet, isolasjon, brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet, inneklima og ventilasjon.
De utvendige bygningsdelene fremstår samlet sett med normal alder- og bruksslitasje. Enkelte konstruksjoner har begrenset inspeksjonsmulighet, og det må påregnes normalt fremtidig vedlikehold og oppfølging. Mindre forhold som hakk, sprekker, sår og merker som følge av normal bruk er ikke kommentert særskilt.
Det kan forekomme forhold som ikke lar seg avdekke gjennom en visuell og begrenset undersøkelse. Rapporten beskriver de forholdene som er registrert og vurdert ved befaringen, men kan ikke anses som en garanti for at alle avvik eller skjulte forhold er avdekket.
Dette sammendraget gir en overordnet beskrivelse av de viktigste forholdene som er registrert ved befaringen. Det erstatter ikke rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger. Rapportens enkelte punkter og bygningsdeler bør gjennomgås nøye for å få et helhetlig bilde av boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og forventede vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige på boligens bakside.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk. Nedløp føres til rør.
Taket er et valmtak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.

Loftsluken var fastmontert og lot seg ikke åpne eller besiktige.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning. Ved kontroll fra gårdsplassen ble det observert synlig musetetting ved inngangspartiet, nær overgangen mellom grunnmur og fasade.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass. Ny ytterdør med glassfelt er satt inn i yttervegg ved tidligere garasje.
Overbygget terrasse over garasjen med adkomst fra første etasje og hagen på ca 21 kvm. Downlights i himlingen og det er montert en terrassevarmer.
Det er underliggende fuktsikring med helsveiset duk og tregulv over. Rekkverket er av treverk med liggende spiler.med en høyde på ca 1. m.
Det er en utvendig trapp fra gårdsplassen opp til hagen.
Fallforhold på undergulvet og membrantekkingen lar seg ikke kontrollere.
Utvendig trapper av tre uten rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet består av enstavs eikeparkett og fliser.
Det må påregnes normal bruksslitasje i en bolig som har vært i bruk over tid.
Det er noe knittring i parketten ved gange.
Veggene har malte plater, og himlingene har malte, glatte flater.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.
Bygget er oppført i en periode hvor radonsikring var en del av byggeskikken. Det foreligger ferdigattest, og utbygger har gjennom søknaden om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Nordpeis stålpipe.
Nordpeis Duo 2 montert i 2021.
Gulv er med parkett og fliser. Vegger er kledd med plater.
Fuktmålinge er foretatt i bod/mellomgang, ved tidligere hulltakning
Målte verdier indikerer ikke unormalt fuktnivå på måletidspunktet.

Det presiseres at målingen representerer en stikkprøvekontroll. Fravær av forhøyede fuktverdier i det undersøkte punktet utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen. Resultatene må derfor vurderes som indikative. Fullstendig vurdering av konstruksjonen forutsetter eventuelt ytterligere undersøkelser og/eller hulltaking i andre områder.uten å påvise unormale forhold.
Lakkert tretrapp med rekkverk og håndlist.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
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

Våtrom › 1. etasje › Bad

Ved vurdering av våtrommet er tekniske forskrifter av 2010 (TEK10) lagt til grunn. Det er fremlagt ferdigattest for boligen og opplyst at våtrommene har vært gjenstand for uavhengig kontroll. Vurderingen er basert på foreliggende dokumentasjon og forutsetter at våtrommet er prosjektert og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet (TEK10).
Våtrommet har vegger med 60 x 60 cm fliser og malt innvendig tak med downlights. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 5 mm fall mot sluk innenfor en radius på 80 cm.
Det er opplyst at det er benyttet påstrykningsmembran/smøremembran som vanntett sjikt på vegger og gulv. Sluket er av plast. Vanntette sjikt er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Badet er innredet med nedfelt servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling i forbindelse med tidligere utført hulltaking, uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltakingen er ikke utført i området der det ut fra plasseringen av dusjen vurderes å være størst sannsynlighet for å avdekke eventuell fukt. Fuktmålingen er en stikkprøve og gir ikke grunnlag for å utelukke fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Ved vurdering av våtrommet er tekniske forskrifter av 2010 (TEK10)

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Beskrivelse av eiendommen

lagt til grunn. Det er fremlagt ferdigattest for boligen og opplyst at våtrommene har vært gjenstand for uavhengig kontroll. Vurderingen er basert på foreliggende dokumentasjon og forutsetter at våtrommet er prosjektert og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet (TEK10).
Våtrommet har vegger med malte plater og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk innenfor en radius på ca. 50 cm.
Det er opplyst at det er benyttet påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 22 mm. Vanntett sjikt er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er montert vannmåler, stoppekran og varmtvannsbereder. Rommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling i forbindelse med tidligere utført hulltaking, uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmålingen er en stikkprøve og gir ikke grunnlag for å utelukke fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen.

Våtrom › Underetasje › Bad
Ved vurdering av våtrommet er tekniske forskrifter av 2010 (TEK10) lagt til grunn. Det er fremlagt ferdigattest for boligen og opplyst at våtrommene har vært gjenstand for uavhengig kontroll. Vurderingen er basert på foreliggende dokumentasjon og forutsetter at våtrommet er prosjektert og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet (TEK10).
Våtrommet har vegger med 60 x 60 cm fliser og malt innvendig tak med downlights. Gulvet er flislagt med 60 x 60 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 2 mm fall mot sluk over en avstand på 1 meter.
Det er opplyst at det er benyttet påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 20 mm. Vanntette sjikt er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Badet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt innredning med to nedfelte servanter og skuffer. Det er montert hjørnekar samt speil med belysning over servantene. Rommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling i forbindelse med tidligere utført hulltaking, uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltakingen er ikke utført i området der det ut fra plasseringen av dusjen vurderes å være størst sannsynlighet for å avdekke eventuell fukt. Fuktmålingen er en stikkprøve og gir ikke grunnlag for å utelukke fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter i gråtone med sorte grep, levert fra Sigdal. Det er godt med skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, stekeovn, oppvaskkum i stål, mikrobølgeovn og komfyrvakt. Hvitevarene er fra Bosch. Gulvet har parkett, og vegger og himlinger er malt.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekket ble testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.
Det er montert vannstopper ved vanninntaket.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon. Det anbefales kontroll og rengjøring av ventilasjonsanlegget som et normalt vedlikeholdstiltak, da slike anlegg normalt bør etterses og renses periodisk for å opprettholde god funksjon og luftkvalitet.
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen er plassert i trappen og ble installert i 2020.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i mellomgang inn til tidligere garasje. Varmekabler ved entré og våtrom. Downlights i flere av rommene. Hvitevarer, varmekilder og lignende utstyr er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd, og det gis derfor ingen garanti for deres tilstand eller funksjon.
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

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Det er grunnmursbeskyttelse, og boligens tomt og fundament er opparbeidet med sprengsteinsfylling fra 2018.
Grunnmuren er i isolerte elementer, og bygningen er fundamentert på støpt plate.
Boligen ligger i skrånende terreng, noe som medfører naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2018, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2018, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

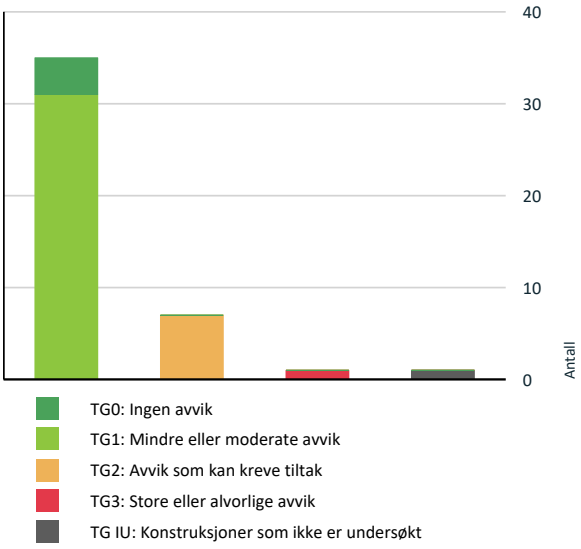
Den tidligere garasjen er tatt i bruk som bod. I forbindelse med endringen er den opprinnelige garasjeporten fjernet, og den tidligere portåpningen er bygget igjen som en del av fasaden. Det er samtidig etablert en ordinær ytterdør i den tidligere portåpningen. Fasaden er dermed endret fra garasjeport til veggparti med dør, tilpasset bygningens nåværende bruk som bod. Bod som er angitt på tegningen, fungerer ved befaringen som en mellomgang til tidligere garasje, som i dag er tatt i bruk som bod. Bod ved vaskerommet er åpen mot tilstøtende areal og benyttes ved befaringen som et mindre kontor.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

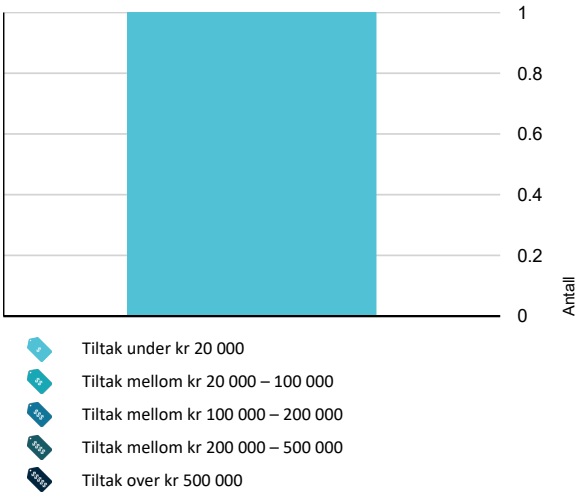
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

1. Befaringens omfang
Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep, med mindre annet er uttrykkelig angitt.
Skjulte konstruksjoner, tekniske installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen, kan inneholde forhold som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Befaringen er gjennomført med de begrensningene som følger av at boligen var møblert og bebodd. Møbler, inventar og lagrede gjenstander er ikke flyttet. Enkelte rom eller deler av rom kan derfor ha hatt begrenset eller manglende tilgang for kontroll.
Rapporten er basert på forhold som var tilgjengelige og synlige ved befaringen, samt opplysninger og dokumentasjon som ble gjort tilgjengelig for takstmannen.

2. Dokumentasjon og opplysninger
Rapporten bygger på dokumentasjon og opplysninger fremlagt av oppdragsgiver, eier eller andre tredjeparter, herunder tegninger, bilder, tidligere rapporter, entreprenørdokumentasjon og øvrige opplysninger.
Dokumentasjonen er lagt til grunn slik den forelå på befaringstidspunktet.
Oppgitte årstall og opplysninger om utførte arbeider er basert på opplysninger fra eier og/eller fremlagt dokumentasjon. Der dokumentasjon ikke foreligger, må opplysningene anses som eieropplysninger.
Takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for feil, mangler eller utelatelser i dokumentasjon eller opplysninger mottatt fra andre.

3. Tilstandsanalysens grunnlag
Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og gjeldende NS 3600. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger som forelå ved befaringen.
En bolig som har vært brukt over tid, vil normalt være utsatt for slitasje og enkelte skader eller behov for vedlikehold kan oppstå. Normal alders- og bruksslitasje må påregnes og er ikke nødvendigvis å anse som en mangel.

4. Tekniske installasjoner og utstyr
Tekniske installasjoner og utstyr er i hovedsak vurdert visuelt. Hvitevarer og annet løst eller fast teknisk utstyr er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd, med mindre annet er uttrykkelig angitt. Det gis derfor ingen garanti for utstyrets tilstand, funksjon eller gjenværende levetid.

5. Tilstandsgrader og kostnadsestimater
For bygningsdeler eller rom som er vurdert til TG 3, er det angitt kostnadsestimat for nødvendige tiltak i henhold til gjeldende krav i NS 3600.
Kostnadsestimatet er et sjablongmessig og veiledende anslag for utbedring av påviste forhold. Estimatet er basert på et forventet omfang av nødvendige tiltak, og det er ikke innhentet tilbud fra utførende foretak. Endelig kostnad vil avhenge av det faktiske omfanget av arbeidene, forhold som avdekkes ved nærmere undersøkelser og eventuelle skjulte forhold, samt valg av løsninger, materialer og gjeldende priser hos aktuelle fagforetak. Det må påregnes at faktisk kostnad kan avvike fra angitt estimat.
For forhold vurdert til TG 2 er kostnadsestimat valgfritt. I denne rapporten er det valgt å ikke angi kostnadsestimater for utbedring av TG 2-forhold.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Sammendrag av boligens tilstand

6. Tilleggsbygg og øvrige begrensninger
Tilleggsbygg, herunder garasje, er ikke tilstandsvurdert med mindre dette er særskilt angitt i rapporten.
Forhold som ligger skjult i konstruksjoner, bak kledninger, under gulv, bak innredning eller på andre utilgjengelige steder, er ikke kontrollert med mindre dette er særskilt angitt.
I skjønns- og tvistesaker bygger vurderingene på faglig skjønn basert på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og takstmannens erfaring.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Oppbretten av membranen er utført på en slurvete måte og er ikke festet til dørterskelen. Ved overgangen til rommet med innredning og parkettgulv er terskelen montert direkte på flisene, noe som bryter oppbretten på 22 mm og ikke oppfyller forskriftskravene. Forskriftenes krav til vanntett sjikt er dermed ikke fullt ut ivaretatt. En kompenserende løsning kan være å installere en automatisk lekkasjestopper i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Musesikringen bak kledningen er stedvis ufullstendig utført.

Det er påvist avvik/glippe mellom kledning og beslag ved vinduene.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er ikke installert vannstopper på kjøkkenet.
Vannrør i fordelingsskapet er merket med tusj.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Under befaringen var stakepunktene for avløpsrørene ikke tilgjengelige, da disse kan være skjult i konstruksjonen. Det mangler inspeksjonsluker for tilgang, noe som medfører at de tekniske kravene ikke er oppfylt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Drensåpningen er noe liten og bør utvides. Anbefalt størrelse på åpningen er ca. 50–100 mm bred og minst 10 mm høy.
Fronten på badekaret er løs.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige på boligens bakside.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk. Nedløp føres til rør.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et valmtak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.

Loftsluken var fastmontert og lot seg ikke åpne eller besiktige.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport



Loftsluke var fastmontert/ lot seg ikke åpne

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning. Ved kontroll fra gårdsplassen ble det observert synlig musetetting ved inngangspartiet, nær overgangen mellom grunnmur og fasade.

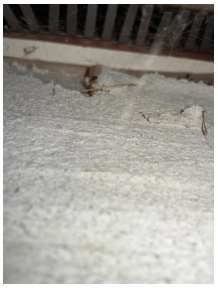
Vurdering av avvik:

• Musesikringen bak kledningen er stedvis ufullstendig utført.

Det er påvist avvik/glippe mellom kledning og beslag ved vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fullverdig musesikring bak kledningen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Avvik og glipper mellom kledning og beslag ved vinduene bør utbedres for å redusere risiko for påfølgende belasting i veggkonstruksjonen.





Dør satt inn i steden for garasjeport



Ved kontroll fra gårdsplassen ble det observert synlig musetetting ved inngangspartiet, nær overgangen mellom grunnmur og fasade.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass. Ny ytterdør med glassfelt er satt inn i yttervegg ved tidligere garasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget terrasse over garasjen med adkomst fra første etasje og hagen på ca 21 kvm. Downlights i himlingen og det er montert en terrassevarmer.
Det er underliggende fuktsikring med helsveiset duk og tregulv over.
Rekkverket er av treverk med liggende spiler.med en høyde på ca 1. m.
Det er en utvendig trapp fra gårdsplassen opp til hagen.
Fallforhold på undergulvet og membrantekkingen lar seg ikke kontrollere.



Synlig membrantetting i ytterkant av gulvet.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper av tre uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet består av enstavs eikeparkett og fliser.
Det må påregnes normal bruksslitasje i en bolig som har vært i bruk over tid.
Det er noe knittring i parketten ved gange.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingene har malte, glatte flater. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført i en periode hvor radonsikring var en del av byggeskikken. Det foreligger ferdigattest, og utbygger har gjennom søknaden om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Nordpeis stålpipe.
Nordpeis Duo 2 montert i 2021.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er med parkett og fliser. Vegger er kledd med plater. Fuktmålinge er foretatt i bod/mellomgang, ved tidligere hulltakning Målte verdier indikerer ikke unormalt fuktnivå på måletidspunktet.

Det presiseres at målingen representerer en stikkprøvekontroll. Fravær av forhøyede fuktverdier i det undersøkte punktet utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen. Resultatene må derfor vurderes som indikative. Fullstendig vurdering av konstruksjonen forutsetter eventuelt ytterligere undersøkelser og/eller hulltaking i andre områder.uten å påvise unormale forhold.





Det var tidligere hull utført.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Lakkert tretrapp med rekkverk og håndlist.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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 > BAD

Generell

Beskrivelse

For vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) til grunn. Det er fremlagt ferdigattest for boligen, som bekrefter at det skal ha vært utført uavhengig kontroll av våtrommene.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest som viser at våtrommet har vært gjenstand for uavhengig kontroll. Vurderingen er basert på foreliggende dokumentasjon og forutsetter at våtrommet er prosjektert og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet (TEK10).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med 60x60 fliser og himling med malt innvendig tak. Det er montert downlights i himlingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 5 mm fall mot sluk innenfor en radius på 80 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.



Sluk under dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, speil med belysningveggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Drensåpningen er noe liten og bør utvides. Anbefalt størrelse på åpningen er ca. 50–100 mm bred og minst 10 mm høy.
Fronten på badekaret er løs.

Konsekvens/tiltak
• Drensåpningen bør utvides til anbefalt størrelse for å sikre tilstrekkelig avrenning ved eventuell lekkasje, og dermed redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Fronten på badekaret bør festes forsvarlig for å unngå skade og sikre enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling/hulltaking er foretatt ved tidligere utført hulltaking uten å påvise unormale forhold. Det er viktig å merke seg at hull ikke er tatt der det er størst sannsynlighet for å avdekke fukt, da dusjen vender ut mot yttervegg og naboen. Fuktmålingen er kun en stikkprøve.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

For vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) til grunn. Det er fremlagt ferdigattest for boligen, som bekrefter at det skal ha vært utført uavhengig kontroll av våtrommene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest som viser at våtrommet har vært gjenstand for uavhengig kontroll. Vurderingen er basert på foreliggende dokumentasjon og forutsetter at våtrommet er prosjektert og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet (TEK10).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 10 mm fall mot sluket på en radius på ca. 50 cm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vurdering av avvik:

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

• Oppbretten av membranen er utført på en slurvete måte og er ikke festet til dørterskelen. Ved overgangen til rommet med innredning og parkettgulv er terskelen montert direkte på flisene, noe som bryter oppbretten på 22 mm og ikke oppfyller forskriftskravene. Forskriftenes krav til vanntett sjikt er dermed ikke fullt ut ivaretatt. En kompenserende løsning kan være å installere en automatisk lekkasjestopper i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Oppbretten av membranen bør utbedres slik at den festes korrekt til dørterskelen og oppfyller forskriftskravene til vanntett sjikt.

Dagens løsning medfører økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.

Alternativt kan det vurderes å installere en automatisk lekkasjestopper som kompenserende tiltak, men dette erstatter ikke nødvendigvis kravet til korrekt utført membran.

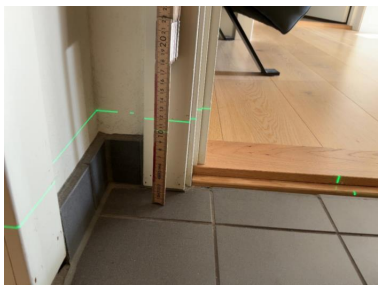
Kostnadsestimat: Under 20 000





Ingen mansjett





Ingen oppkant

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Praktisk vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er montert vannmåler, stoppekran og varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling/hulltakning er foretatt ved tidligere utført hulltaking uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er kun en stikkprøve.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

For vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) til grunn. Det er fremlagt ferdigattest for boligen, som bekrefter at det skal ha vært utført uavhengig kontroll av våtrommene.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest som viser at våtrommet har vært gjenstand for uavhengig kontroll. Vurderingen er basert på foreliggende dokumentasjon og forutsetter at våtrommet er prosjektert og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet (TEK10).

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har 60x60 fliser på veggene og malt innvendig tak. Det er montert downlights i himlingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har 60x60 flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallet mot sluk er målt til 2 mm over en avstand på 1 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vurdering av avvik:

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet inneholder vegghengt toalett og vegghengt innredning med to nedfelte servanter og tilhørende skuffeløsning. Det er et hjørnekar, samt speil med lys over servantene.



Avrenning for innebygget klosett bør sjekkes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling/hulltaking er foretatt ved tidligere utført hulltaking uten å påvise unormale forhold. Det er viktig å merke seg at hull ikke er tatt der det er størst sannsynlighet for å avdekke fukt, da dusjen vender ut mot yttervegg og naboen. Fuktmålingen er kun en stikkprøve

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter i gråtone med sorte grep, levert fra Sigdal. Det er godt med skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, stekeovn, oppvaskkum i stål, mikrobølgeovn og komfyrvakt. Hvitevarene er fra Bosch. Gulvet har parkett, og vegger og himlinger er malt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekket ble testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet. Det er montert vannstopper ved vanninntaket.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke installert vannstopper på kjøkkenet.
Vannrør i fordelingsskapet er merket med tusj.

Konsekvens/tiltak
• Det bør installeres vannstopper på kjøkkenet for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

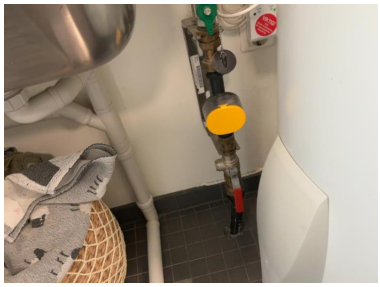
Vannrør i fordelingsskapet bør merkes med varig og tydelig merking, da merking med tusj kan bli utydelig over tid og skape usikkerhet ved fremtidig vedlikehold eller reparasjoner.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:
• Under befaringen var stakepunktene for avløpsrørene ikke tilgjengelige, da disse kan være skjult i konstruksjonen. Det mangler inspeksjonsluker for tilgang, noe som medfører at de tekniske kravene ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres inspeksjonsluker for å sikre tilgang til stakepunktene på avløpsrørene.
Konsekvensen av manglende inspeksjonsluker er at det blir vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold og rensing, noe som kan føre til økt risiko for tilstopping og skader på rørsystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Det anbefales kontroll og rengjøring av ventilasjonsanlegget som et normalt vedlikeholdstiltak, da slike anlegg normalt bør etterses og renses periodisk for å opprettholde god funksjon og luftkvalitet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen er plassert i trappen og ble installert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

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

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i mellomgang inn til tidligere garasje. Varmekabler ved entré og våtrom. Downlights i flere av rommene. Hvitevarer, varmekilder og lignende utstyr er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd, og det gis derfor ingen garanti for deres tilstand eller funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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.
En slik kontroll vil gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tekniske tilstand og behov for eventuelle utbedringer.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

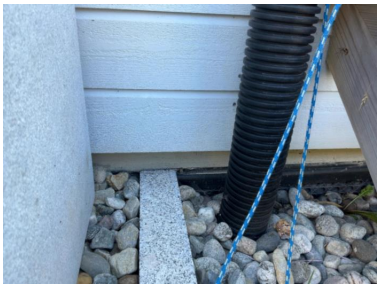
Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse, og boligens tomt og fundament er opparbeidet med sprengsteinsfylling fra 2018.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer, og bygningen er fundamentert på støpt plate.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, noe som medfører naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren.





Opplysningene er basert på rapport utarbeidet av Geodata AS. Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2018, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2018, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

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.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Tomannsbolig: Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 3 Bod, 2 Bad, Hall, Vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 5 000 000

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

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	Solhellinga 30A ,3303 HOKKSUND 102 m² 2018 3 sov	19-02-2025	4 850 000	**4 700 000**		4 700 000	**46 078**
2	Solhellinga 24B ,3303 HOKKSUND 106 m² 2019 3 sov	26-11-2024	4 850 000	**4 700 000**		4 700 000	**44 340**
3	Solhellinga 34B ,3303 HOKKSUND 126 m² 2023 3 sov	11-10-2023	5 390 000	**5 100 000**		5 100 000	**40 476**
4	Solhellinga 19A ,3303 HOKKSUND 106 m² 2018 3 sov	14-07-2024	4 850 000	**4 850 000**		4 850 000	**36 742**
5	Solhellinga 27B ,3303 HOKKSUND 135 m² 2017 4 sov	02-07-2024	4 990 000	**4 900 000**		4 900 000	**30 818**

Kilde :
Eiendomsverdi

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
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

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	210 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 800 000**

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.		1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
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

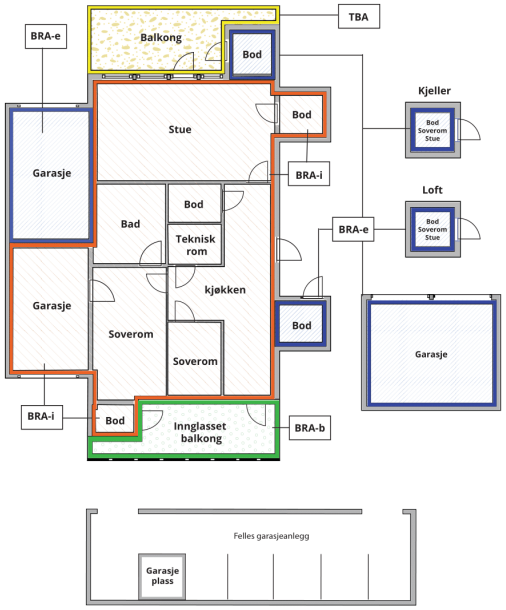
Hva er måleverdig areal?

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.

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	59			59	20
Underetasje	73			73	
SUM	**132**				**20**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bod, bad		
Underetasje	Hall /trapp, bod / mellomgang, bod/ kontor, soverom, vaskerom, bod/ tidligere garasje, bad, soverom 2		

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.

Rom uten dokumentert godkjenning kan være inkludert i arealoppstillingen basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Den tidligere garasjen er tatt i bruk som bod. I forbindelse med endringen er den opprinnelige garasjeporten fjernet, og den tidligere portåpningen er bygget igjen som en del av fasaden. Det er samtidig etablert en ordinær ytterdør i den tidligere portåpningen. Fasaden er dermed endret fra garasjeport til veggparti med dør, tilpasset bygningens nåværende bruk som bod. Bod som er angitt på tegningen, fungerer ved befaringen som en mellomgang til tidligere garasje, som i dag er tatt i bruk som bod. Bod ved vaskerommet er åpen mot tilstøtende areal og benyttes ved befaringen som et mindre kontor.

Nyere håndverkstjenester

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

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Bente Irby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	104	56		1	820 m²	Ideell andel av tomt. Areal i flg. Norges Eiendommer.	Eiet

Adresse
Solhellinga 19A

Hjemmelshaver
Irby Bente

Kommentar
Informasjon er hentet fra eiendomsmatrikkelen med arealkilde - målebrev. Avvik kan forekomme ved en eventuell ny oppmåling. Dette er kjøpers ansvar.

Eierandel
136 / 252

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Harakollen i Hokksund, med marka i nærområdet. Eiendommen har utsikt over omkringliggende områder og gode solforhold. Boligen ligger i en blindgate med begrenset gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Regulering

Kommuneplan
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2024–2036, plan-ID 0503-408, vedtatt 11.12.2024. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende, område B.
Reguleringsplan
Eiendommen omfattes av detaljregulering Harakollen B7–B15, plan-ID 0659, vedtatt 18.06.2014. Eiendommen ligger innenfor felt B12.2, med reguleringsformål boligbebyggelse – frittliggende småhus.
Planbestemmelser og øvrige plandokumenter er tilgjengelige i kommunens planregister.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med asfaltert felles gårdsplass.
Tomten er opparbeidet med gressarealer og spredt beplantning i barklagt skråning. Gressarealene er avgrenset med kantstein og rullestein, samt delvis omkranset av hekk.
Tomten er felles for seksjonene. D

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste heftelser og rettigheter
05.02.2018 – dokumentnr. 399089: Bestemmelse om vannledning. Rettighetshaver er Øvre Eiker kommune. Bestemmelsen omfatter rett til vedlikehold av anlegg/ledninger.
05.02.2018 – dokumentnr. 399089: Bestemmelse om kloakkledning. Rettighetshaver er Øvre Eiker kommune. Bestemmelsen omfatter rett til vedlikehold av anlegg/ledninger.
08.06.2018 – dokumentnr. 863311: Seksjonering. Seksjon 1 er opprettet som bolig med sameiebrøk 136/252.
For nærmere opplysninger om innholdet i de tinglyste dokumentene henvises det til grunnboken og de aktuelle tinglyste dokumentene.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger følgende registrerte byggesaksopplysninger:
Igangsettingstillatelse: 19.07.2016
Registrert: 03.08.2016
Ferdigattest: 06.06.2018
Registrert: 07.06.2018
Det foreligger registrert ferdigattest for tiltaket.

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
3314 ØVRE EIKER

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solhellinga 19A , 3303 HOKKSUND
Gnr 104 - Bnr 56
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: Kommuneplan

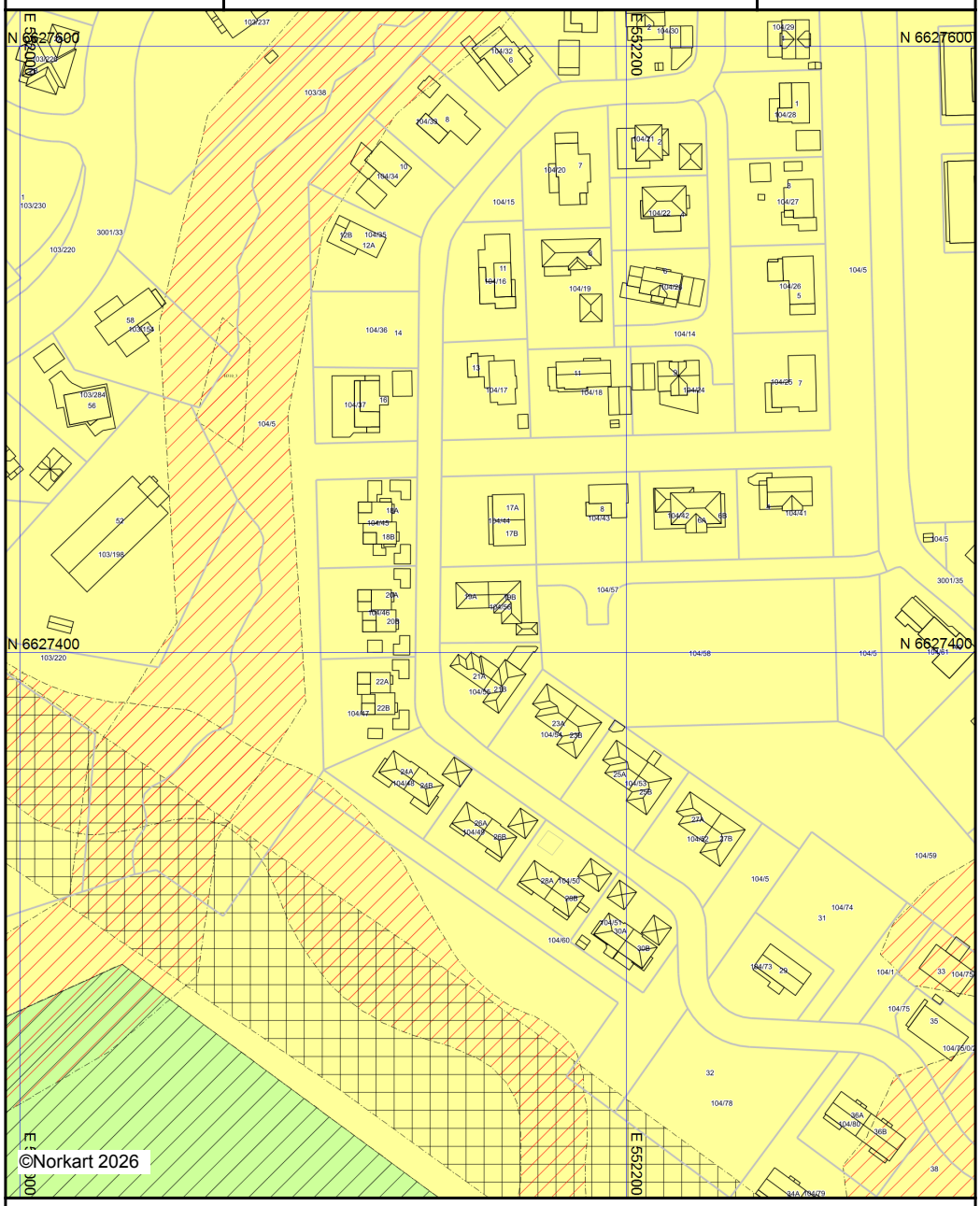
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/56/0/1
Adresse: Solhellinga 19A
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

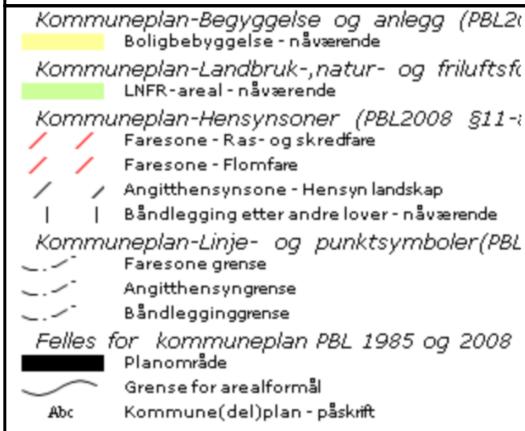
UTM-32



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: Kommuneplan

Tegnforklaring



Vedlegg: Reguleringsplan

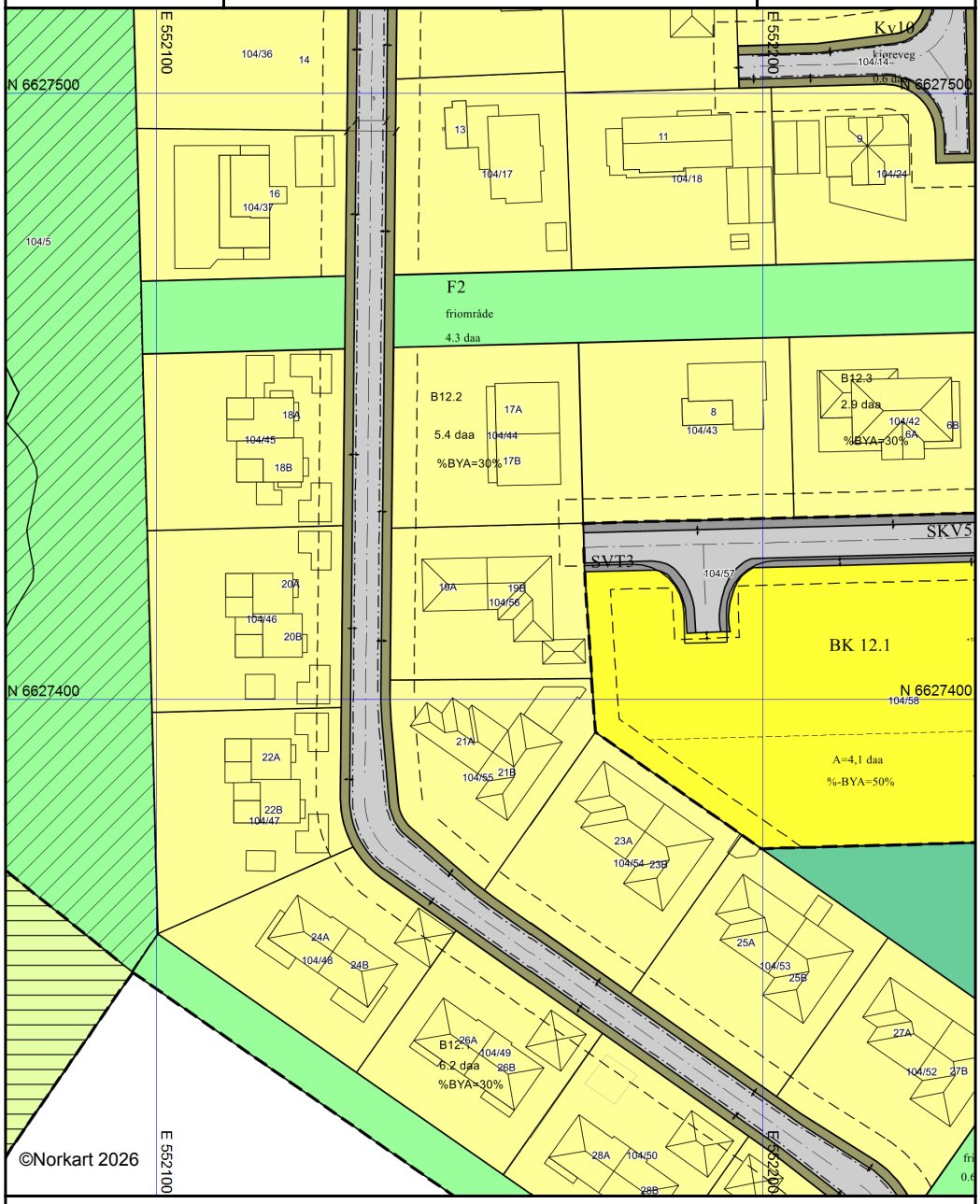
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/56/0/1
Adresse: Solhellinga 19A
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

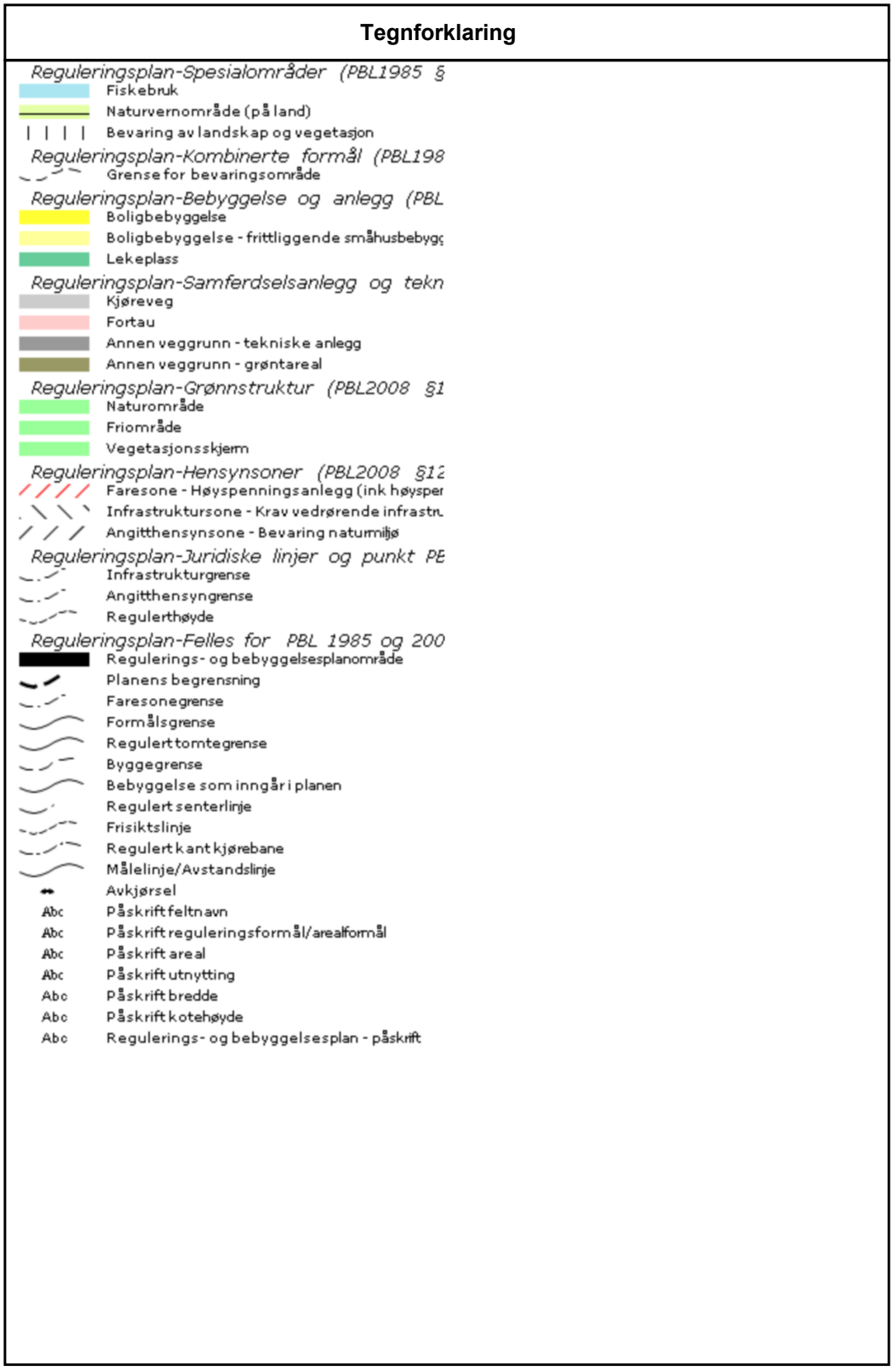
N

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: Reguleringsplan



ØVRE EIKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR Gnr./Bnr. 101/2, 103/11, 103/142, 103/38, 103/1, 104/1, 103/154, 103/198, 103/196, 103/195, med flere

Saksnr 03/000000
Planen er justert 27.11.2006
Bestemmelsene er datert 05.12.2005
Bestemmelsene er justert 22.12.2006

Vedtatt av KOMMUNESTYRET 13.12.2006

****

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN

Planen skal legge til rette for utvikling til offentlig bebyggelse; allmennyttigformål, næringsformål og boligformål; frittliggende småhus, småhus/kjedet, småhus i tun, terrassehus / lavblokk.

§ 2 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 30.03.04.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er i henhold til plan- og bygningslovens § 25 1. ledd regulert til følgende formål:

Nr. 1 – Byggeområder:	B
- boliger – konsentrert småhusbebyggelse, gatetun, rekkehus, frittliggende boliger.	
- Frittliggende eneboliger/tomannsboliger	
- boliger, terrassehus / terrasseleiligheter	
- allmennyttige formål-barnehage	
- område for offentlig bebyggelse.	
Nr. 3 – Trafikkområder:	T
- kjørevei	T1, T2, T3, T4, T5
- utforsparkering/velteplass for tømmer	T6
- gang/ sykkelvei, turvei, driftsvei	T7
- pendlerparkering	T8
Nr. 4 – Friområder:	F
- natur/ turvei/ grøntareal/ lek	
Nr. 5 – Spesialområde	S
- naturvernområde	S1
- friluftsområder	S2, S3
- fornminne	S4, S5
- kommunalteknisk virksomhet/ miljøstasjon	S6
- fiskebruk	S7
- privatvei	S8
Nr. 6 – Fareområde	
- høyspentledning	
Nr. 7 – Rekkefølgebestemmelser	

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

a) Vegetasjon
Det stilles krav til utarbeidelse av utomhusplan for felt B0, B1, B2, B3, B7, B8, B10, felt U,1 barnehage og friområder. Utomhusplanen skal gjøre rede for konstruksjoner, terrengarronderinger, åpent overvannssystem samt eksisterende og fremtidig beplantning samt hensynet til vilt, biologisk mangfold og naturtyper.
Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte er vurdert som verdifull, skal bevares. Alle terrenginngrep i byggeområdet anses for å være vesentlige. Dette medfører at ingen terrenginngrep som grave- og sprengningsarbeider eller trefelling kan gjennomføres før byggetillatelse er gitt.

b) Frisikt
Det henvises til kommunale krav, Øvre Eiker kommune, vedrørende frisikt.

c) Adkomst / Veitilknytning
Adkomster skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsler og internveier fastlegges ved behandling av bebyggelsesplan og tomtedelingsplan.

d) Ledninger
Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og evt. kabel TV, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

e) Vei
Veier skal opparbeides i samsvar med krav gitt i vegnormal 017 Statens Vegvesen. Kjøreveier skal asfalteres. Gang-sykkelveier skal asfalteres/gruses eller opparbeides med annet hensiktsmessig belegg innenfor planområdet. Deler av veisystemet vil bli benyttet som driftsveier fra gårdstun mot utmark/ skog. Det skal utarbeides avtaler som inngår kjøpekontrakter og tinglyses på den enkelte eiendom. Alle veier og parkeringsplasser skal ha veilys. Veilyset skaltilfredstille kommunens krav til utforming og kvalitet.

f) Støy
Det skal i alle byggesaker dokumenteres at alle bygninger og uteoppholdsarealer tilfredsstiller krav satt i MDs veileder T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging".
Det stilles krav om at det for støyutsatte områder skal foreligge dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav og aktuelle støytiltak ved søknad om rammetillatelse og ved utarbeidelse av bebyggelseplan der det er krav om dette.

g) Åpen overvannshåndtering
Det skal i forbindelse med utbygging av området tilrettelegges for åpen overvannshåndtering. Dette gjøres ved å lede overvann fra takflater, veier og plasser via renner og grøfter til infiltrasjonsområder og biologiske rensedammer i boligområder og langs gjenåpnede små bekkedrag til fordrøyningsdammer i friområder. Plassering av slike skal vises i bebyggelses-plan eller utomhusplan. Videre ledes vannet med overløp til Lerbergbekken som hovedresepient.

h) Fyllinger / murer
Terrengforskjeller i byggeområder skal generelt tas opp med/ avsluttes med natursteinsmurer. Omfang av utfylling/ oppfylling og bruk av natursteinsmurer skal vurderes i forbindelse med bebyggelsesplan og/eller situasjonsplan ved byggesøknad for eneboliger/tomannsboliger.

i) Nærlekeplasser

Det skal opparbeides minst en nærlekeplass innen hvert felt for eneboligbebyggelse / tomannsboliger. Det skal være sitteplasser og bord inkludert i lekeplassene. Inkludert sitteplassene skal lekplassene skal være minst 300m^2. Fra samtlige boliger innen kvartalet skal lekeplassen fortrinnsvis kunne nås uten at det er nødvendig å krysse kjøreveier. Ingen nærlekeplass må ligge inntil T1. For områder med konsentrert småhusbebyggelse og terrassert bebyggelse, felt B0,B1,B2,B3 og B10 skal det anlegges 1 stk nærlekeplass pr. 25 boliger/boenheter/leiligheter. Nærlekeplass skal inneholde sandkasse, sittebenk, huske og klatrelek.

j) Kvartalslekeplass
Kvartalslekeplass skal etableres i Friområde F6. Lekeplassen skal inneholde ballplass, klatrelek og slenghuske tilknyttet naturlekeområder langs Lerbergbekken. Opparbeidet leke areal skal være minimum 2 000m². Det stilles krav til utarbeidelse av utomhusplan for Friområde F6.

k) Estetikk
Det skal ved utbygging av boligområdet legges vekt på god terrengmessig og landskapsmessig tilpassing av bebyggelse og anlegg. Farger og materialbruk skal harmoneres med at man skal gi boligområdet et åpent, grønt og naturpreget helhetsinntrykk.

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

m) Parkering
Øvre Eiker kommunes parkeringsnorm gjelder innen planområdet;

1-2 roms	=	1,5
3 roms	=	2
4 + roms	=	3
Eneboliger	=	3

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

o) Geologiske forhold
Det kan påtreffes kambrisk alunskifer innenfor området sørvestre hjørne. Generelle tiltak angis ikke. Konkrete tiltak vurderes for den enkelte byggesak etter registrering på stedet og i samsvar med lokale forhold/ brukskrav.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig, slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning utenfor bebyggelse.

a) **Bebyggelsesplan**
Det stilles krav til bebyggelsesplan for områder B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 ,B7, B8, B9, B10,B11, B12, B13, B14, B15, B16 og B17 før rammesøknad kan behandles.
Bebyggelsesplanen skal vise
- Tomtedeling
- Fellesområder, herunder nærlekeplasser, gjesteparkering, avkjørsler samt områder for håndtering av overvann
- Byggegrenser, møneretning og byggehøyde skal angis som absolutte kotehøyder for den enkelte tomt.
- Vegetasjon og terrengformer som skal bevares herunder også vegetasjonsskjerm.
- Materialbruk, farger og fasader
- Nødvendige snitt og illustrasjoner
- Konstruksjoner, terrengarronderinger, åpent overvannssystem samt eksisterende og fremtidig beplantning.
- Takutforming/ takvinkel

b) **Felt B8**
Området er avsatt til barnehage og eventuelt felleshus/grendehus.

c) **Felt B0, B1, B2, B3; Boliger – konsentrert småhusbebyggelse, gatetun,rekkehus, frittliggende boliger.**
Området skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnytting er maks %-BYA= 30%, inkl. Kommunens parkeringsnorm. Bebyggelsen vil bli utformet i 2 etasjer pluss sokkeletasje der terrenget tillater dette. Parkering i underliggende etasje eller i frittliggende garasjebygg. Gesimshøyde 6 m mønehøyde 9 m.
Maks kotehøyde B1: 60 moh, B2: 79 moh, B3: 97 moh.
Geotekniske vurderinger fremlegges som del av bebyggelsesplan.
Det skal i sammenheng med bebyggelsesplan for Felt B0 fremmes søknad om frigivelse av området i forhold til krav om arkeologiske utgravinger. Registrerte funn innenfor felt B0 er vist på regulerinsplanen.

d) **Felt B10; Boliger – terrassehus / terrasseleiligheter**
Området skal benyttes til terrassehus / terrasseleiligheter. Tillatt grad av utnytting er maks %-BYA= 40%, inkl. Kommunens parkeringsnorm. Bebyggelsen vil bli utformet terrassert med parkering i underetasje. Antall etasjer tilpasses terreng/ landskap og fastlegges i bebyggelsesplan. Gesimshøyde og mønehøyde fastlegges som absolutte kotehøyder i bebyggelsesplan.
Maks kotehøyde 152 moh.
Det stilles krav til geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan.

e) **Felt B17**
Området kan benyttes til offentlig bebyggelse, med tilhørende utearealer.

f) **Felt B4, B5, B6, B7, B9, B11, B12, B13, B14, B15,16; Frittliggende eneboliger/tomannsboliger**
Det tillates bebyggelse i 2. etasje og med sokkeletasje der terrenget tillater dette. Det stilles krav til bebyggelsesplan som skal vise tomteparseller (nummerert) adkomstveier med belysning, grønnstruktur, lekeplasser, åpent overvannssystem. Områdene skal nyttes til frittliggende eneboliger/tomannsboliger. Tillatt grad av utnytting er %-BYA=25%. Det tillates gesimshøyde inntil 6,5m og mønehøyde 9m. Gesimshøyde og mønehøyde skal angis som absolutte kotehøyder i forbindelse med byggesøknad. 10 % av

tomtearealet for naturtomter skal holdes fritt for inngrep. Tiltaksgrense skal vises på utomhusplan ved byggemelding. Byggeområde B14 berøres av restriksjoner nevnt i §8 Spesialområde naturvern. Detaljert avgrensing av restriksjoner foretas i forbindelse med byggemelding. Boligområde B6 skal i forbindelse med utformingen av bebyggelsesplanen reduseres for å kompensere mot tap av friareal og for å sikre sammenhengende rekreasjonsarealer.

g) **Garasjer og parkering**
Innenfor felt B4, B5, B6, B7, B9 og B11-B16 avsettes plass til en dobbel garasje/carport pr boenhet. Garasjer og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hoved bygningen. For område B4, B5, B6, B7, B9 og B11-B16 kan frittliggende garasjer plasseres 5 meter fra reguleringsgrensen for internvei i boligfelt ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 meter når garasjen plasseres parallelt med veien. Innenfor felt B8 og B17 skal parkering vises i bebyggelsesplanen.

h) **Krav til byggesøknad**
Det skal dokumenteres at bygningen og nødvendige utearealer/ oppholdsplasser tilfredstiller de til enhver tid gjeldende støyforeskrifter.
Med byggesøknad skal situasjonsplanen vise bruk av den ubebygde delen av tomten, herunder:
- Plassering av garasjer og biloppstillingsplasser
- Høydesetting
- Vegetasjon og terrengformer som skal bevares.
- Avkjørsel/ parkering

§ 6 TRAFIKKOMRÅDER

Opparbeides i henhold til kommunale retningslinjer/ krav i samsvar med vegnormal 017 statens Vegvesen, og forutsettes overtatt av Øvre Eiker kommune for drift og vedlikehold.
Veianlegg i boligområdet tillates benyttet til nødvendig driftskjøring fra gårdstun til utmark/ skog i samsvar med eksisterende bruk og vegrettigheter.
Terrengfyllinger og terrengskjæringer i forbindelse med veianlegg søkes avslutte enten med terrengforming eller avsluttet/ erstattet av natursteinsmurer for å minske inngrep i terreng/ natur og tomteareal.
Alle veier og parkeringsplasser skal ha veilys. Veilyset skal tilfredsstille kommunens krav til utforming og kvalitet.
Terrengfyllinger og terrengskjæringer som berører planformål S5 skal opparbeides i natursteinsmur. Terrengfyllinger og terrengskjæringer som berører F5, F6 og F7 skal bearbeides terrengmessig eventuelt i kombinasjon med steinmur eller terrengmur (geonett) slik at passasje i grøntdrag mellom S3 og F5 blir ivaretatt samt etablerer god tilgjengelighet/ overgang mellom vei 1 og Lek/ ballplass i F6. Terrengfyllinger og terrengskjæringer som berører følgende planformål S5, F5, F6, F7 skal opparbeides i natursteinsmur.
Terrengfylling og terrengskjæringer som berører F5, F6 og F7 skal bearbeides terrengmessig eventuelt i kombinasjon med steinmur eller terrengmur (geonett) slik at passasje i grøntdrag mellom S3 og F5 blir ivaretatt samt etablerer god tilgjenglighet/overgang mellom vei 1 og Lek/ballplass i F6.

- **Kjørevei T1**
Samlevei med total reguleringsbredde 15.75 m inklusive gang-/sykkelvei. Samlevei (profil 0-400) med total reguleringsbredde eksklusiv gang-/sykkelvei.

- **Kjørvei T2, T5**
Adkomstvei til boligfelt. Regulert bredde 9.0 m.

- **Kjørevei T3**
  Internveier i boligfelt. Regulert bredde 8 m.

- **Kjørevei T4**
  Adkomstvei til vanntårn, del av driftsveier/ turveier. Regulert bredde 6 m.

- **Velteplass/Utfartsparkering T6**
  Velteplass dimensjoneres for tømmerbil. Utfartsparkering for 40 biler.

- **Gangvei T7**
  Regulert bredde 6 meter.
  T7 har tillatt kjøring frem til 103/42, 103/59, 103/195 m.fl.

- **Pendlerparkering T8**
  Det avsettes plass for 20 offentlige parkeringsplasser innenfor området samt sykkelparkering med tak for minst 10 sykler.

- **Rundkjøring Rv35**
  Adkomst til boligfelt etableres fra ny rundkjøring på Rv35. Rundkjøring dimensjoneres i samsvar med krav gitt av Statens vegvesen – håndbok 017 og 263.

- **Avkjørsler / veitilknytning**
  Det er ikke tillatt å etablere andre avkjørsler enn de som er vist på planen. Dog vurderes avkjørsel i forbindelse med bebyggelsesplan / byggemelding.
  De eksakte traseene for internveier gjennom boligfeltene fastlegges ved bebyggelsesplan og plan/profil for vei.

- **Avkjørselssanering**
  Eikerkroken og Lauvtjernsveien stenges for ut/inn kjøring mot Rv283 og gis adkomst via ny adkomstvei T1. Direkteavkjørsler til Rv35 stenges fra følgende eiendommer og løs via ny adkomstvei T1 eller ny avkjørsel til Hokksund barneskole fra ny rundkjøring G.nr./B.nr. 101/48, 101/47, 101/46, 101/4, 101/2, 101/53 og 101/75.

§ 7 FRIOMRÅDER/TURVEI

Friområder i bebyggelse skal gi rom for lek, opphold og ballspill. Likeledes skal utforming av bebyggelsesplan for boligområdene sikre naturlig grøntdrag med offentlige stisystemer som sikrer naturlige ganglinjer gjennom bebyggelsen langs åpne overvannssystemer, bekkeløp/dammer til friområdene i nord og vest for planområdet. Hogst i friområder kan gjøres etter søknad og godkjennelse av velforeningen for området forutsatt approbert av Øvre Eiker kommune. Eksisterende gapahuk i F7 beholdes som del av friområdet.
Det stilles krav til utarbeidelse av utomhusplan for Friområde F6.
Friområder/turvei langs og mellom områdene B7, B9, B10, B11, B12 og B13 kan benyttes som driftsvei fra gårdstun mot utmark/skog for de med driftsveirettighet.

§ 8 SPESIALOMRÅDE

Kulturminnelovens § 8.2 gjøres gjeldende.

<u>Fiskebruk</u>
Det er tillatt innenfor formålet å drive oppdrett av settefisk. Det tillates oppført bygninger og anlegg i samsvar med formålet.

<u>Friluftsområder</u>

Friluftsområder innenfor planområdet forutsettes driftet og skjøttet som naturområder. Hogst i friluftsområder innenfor planområdet kan gjøres etter søknad og godkjennes av velforening for området forutsatt approbert av Øvre Eiker kommune. Det tillates oppsatt gapahuk i S1 eller S2 i samarbeid med skole/ barnehage etter avtale med grunneier.

Naturvernområde
Der er i planen avgrenset et område med registrerte sjeldne mosearter nord for Lilleby gård.
Innenfor området tillates ikke oppføring av bygninger eller plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, fjerning av vegetasjon og tilplantning/utsetting av nye arter eller iverksetting av terrenginngrep, anlegg av veier eller parkeringsplasser. Nødvendig skjøtsel for å ivareta reguleringsformålet er tillatt etter søknad og godkjennelse av Øvre Eiker kommune. Avgrensing av formålet er fastsatt ved feltbefaring. Byggeområde B14 og B6 vil bli berørt av formålet.
Det bør ikke gjennomføres inngrep som endrer landskap eller naturforhold. Det er viktig at bekkeløpet bevares intakt og at vannføringen ikke endres. Av hensyn til luftfuktighet er det viktig å bevare vegetasjonen langs bekkedalen.

Privatvei
Adkomstvei S8, til fiskebruk er privat.

Fornminner
Det er registrert to gravhauger innenfor område S4 og S5.
Spesialområdene inneholder gravhaug ID38939 som ligger innenfor S5 og gravhaug ID95140-1 som ligger innenfor S4, gravhaugene er begge automatisk fredete kulturminner. Reguleringsplankartet viser områdets avgrensning, og innenfor avgrensningen skal det ikke gjøres noen form for fysiske inngrep eller andre tiltak som kan skade, tildekke eller skjemme kulturminnene, jmf. kulturminneloven §3. Eventuelle planlagte tiltak av enhver art i bevaringsområdet må forelegges utviklingsavdelingen i Buskerud fylkeskommune.

Før iverksetting av tiltak i hht. angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av de to berørte automatisk fredete funnområdene i planområdet (id 9514:3 kokegroper og stolpehull, id 95144: utpløyde rester av gravminner m.m).
Det skal tas kontakt med Buskerud Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske kan fastsettes.

Det skal utarbeides skjøtselsavtaler-/planer for bruk og vern av de to spesialområdene, dette skal gjøres i samarbeid med det regionale kulturminnevernet. Tiltakshaver eller Øvre Eiker Kommune må ta kontakt med Buskerud Fylkeskommune for å inngå skjøtselsavtaler. Disse kan utformes i etterkant av at planen er vedtatt.

Miljøstasjon
Det er vist miljøstasjon ved adkomstvei T1. Miljøstasjonen etableres/ bygges i samsvar med krav gitt av Øvre Eiker kommune.

§ 9 FAREOMRÅDER

Høyspentlinje
Lekeplasser/ idrettsanlegg må ha en horisontal avstand fra nærmeste ledning på minst 6 meter.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELER

- Utomhusplaner inklusive lekeplasser skal være opparbeidet før brukstillatelse gis innenfor områdene B0 – B17.
- Gang/ sykkelvei langs adkomstvei fra undergang ved Lerbergheimen opparbeides samtidig med adkomstvei T1.
- Det stilles krav om at eksisterende sauegjerdet i Harakollen flyttes når utbygging av boligfelt komme i konflikt med gjerdelinje.
- Hele veganlegget som vist i planen herunder rundkjøringen, omkjøringsvei, pendlerparkering gang- og sykkelvei til eksisterende nett, adkomstveien, utfartsparkering og velteplass skal være etablert før brukstillatelse gis innenfor områdene B0-B17.
- Høydebasseng og trykkøkningsstasjoner etableres i samsvar med krav gitt av Øvre Eiker kommune og ihht VA-plan 11.01.05.
- Ballplass i friområde F6 etableres før brukstillatelse gis for byggefelt B7, B9, B10, B11, B12 og B13.
- Det skal tilrettelegges for ny skitrasé før B5, B6 og B7 bygges ut.
- Støytiltak/ støyskjerm må være etablert langs rv283 før innflyttingstillatelse/ brukstillatelse gis innenfor område B17, B0 og B1. Støyskjermen etableres fra ny rundkjøring ved rv35 og langs rv35/rv283 til eksisterende avkjørsel mot Lautjernsveien. Støyskjermen detaljplasseres i byggeplan for rundkjøring og gangvei langs rv283. Støyskjerm utformes som kombinasjon mellom terrengvoll og bygget skjerm med makshøyde 3 m over veibane.
- Eiendommen Gnr/Bnr 100/3 skal skjermes mot utbyggingsområdet etter nærmere avtale og på utbyggers bekostning.

Vedlegg: Ferdigattest

ØVRE EIKER KOMMUNE

	X **Ferdigattest** **Midlertidig brukstillatelse**
	Saksnr: 2016/1727 — Løpenr: 18531/2018
	Eiendom/byggested: Solhellinga 19 A og B, 3300 HOKKSUND
	Gnr: 104 — Bnr: 56 — Festenr: — Seksjonsnr: 1 og 2
Ansvarlig søker (navn og adresse) HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS Postboks 12 2341 LØTEN	Tiltakshaver (navn og adresse) TØMRER MARTIN SOLBERG AS Nedre Plassen 7 3055 KROKSTADELVA

Spesifikasjon			
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket.			
Tiltaket/byggets art Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig.			
Vedtak fattet av: Byggesaksavdelingen	Tiltak, jf. pbl §§ 20-3 jf. 20-1	Vedtaksdato: 19.07.2016	Vedtaksnummer: 226/16

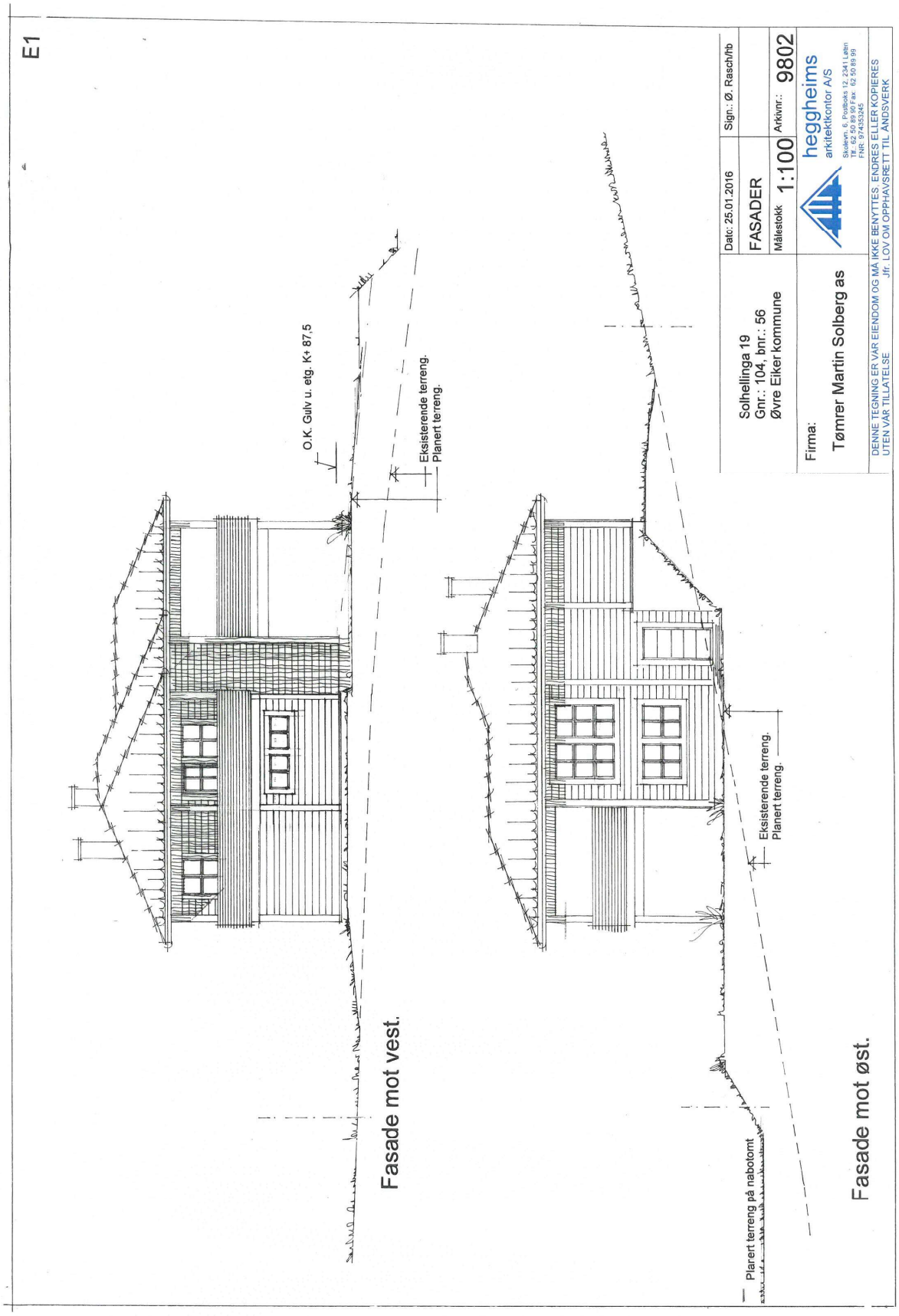
Dato samsvarserklæring:	Samsvarserklæring fra foretak:
11.10.2017	Heggheims arkitektkontor AS
01.05.2018	Tandberg Oppmåling AS
25.04.2018	Eide Maskin AS
25.04.2018	Rørleggermester Lars Gulbrandsen
25.04.2018	KM Grunnmur AS
26.04.2018	Optimera Byggsystemer AS
27.04.2018	Tømrer Martin Solberg AS
02.05.2018	Drammen Byggprosjektering AS

Merknader:

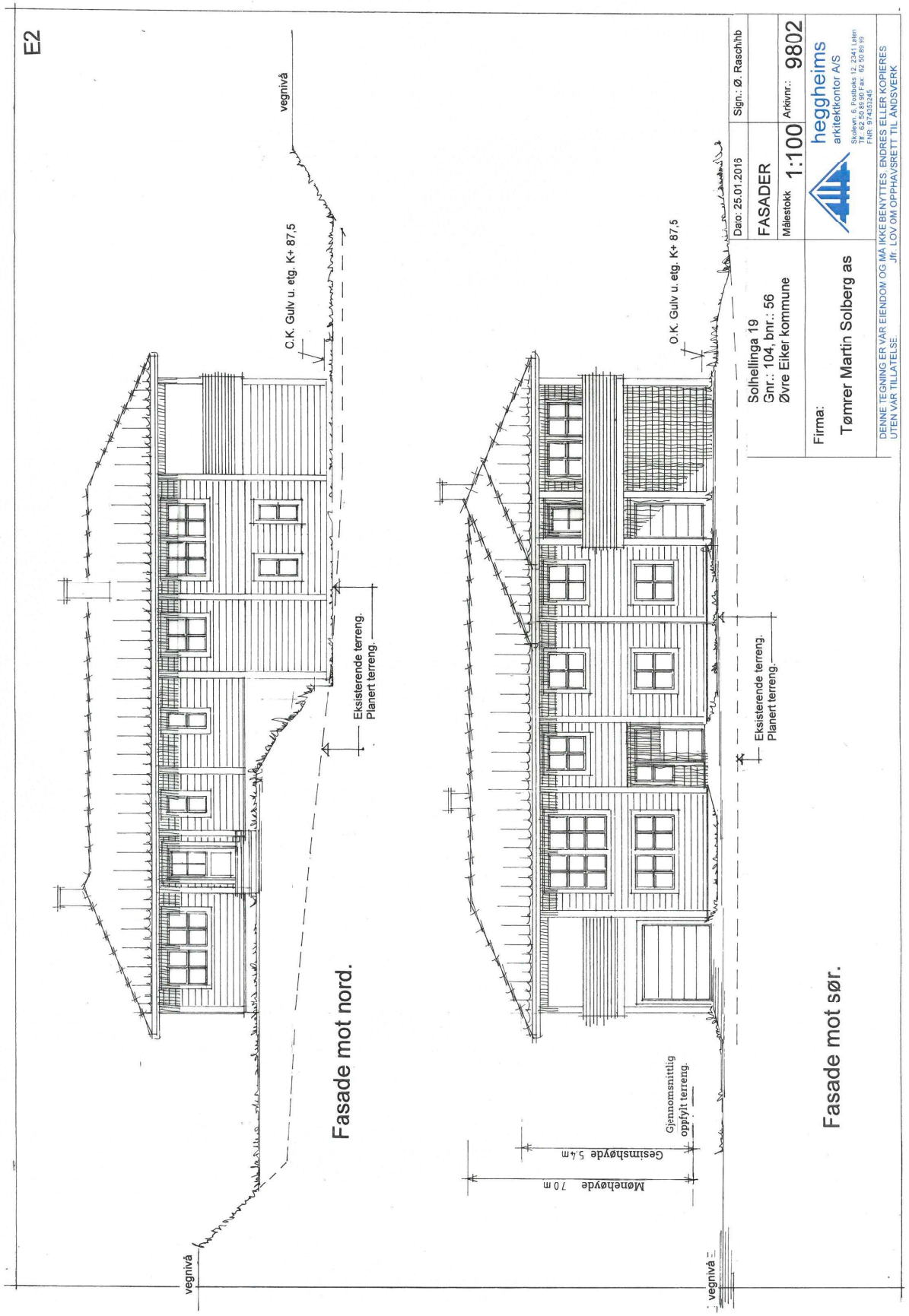
Sted	Dato	Saksbehandler
Hokksund	06.06.2018	Hanne Tandberg Svendsen *Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til
TØMRER MARTIN SOLBERG AS, Nedre Plassen 7, 3055 KROKSTADELVA

Vedlegg: Godkjente byggetegninger



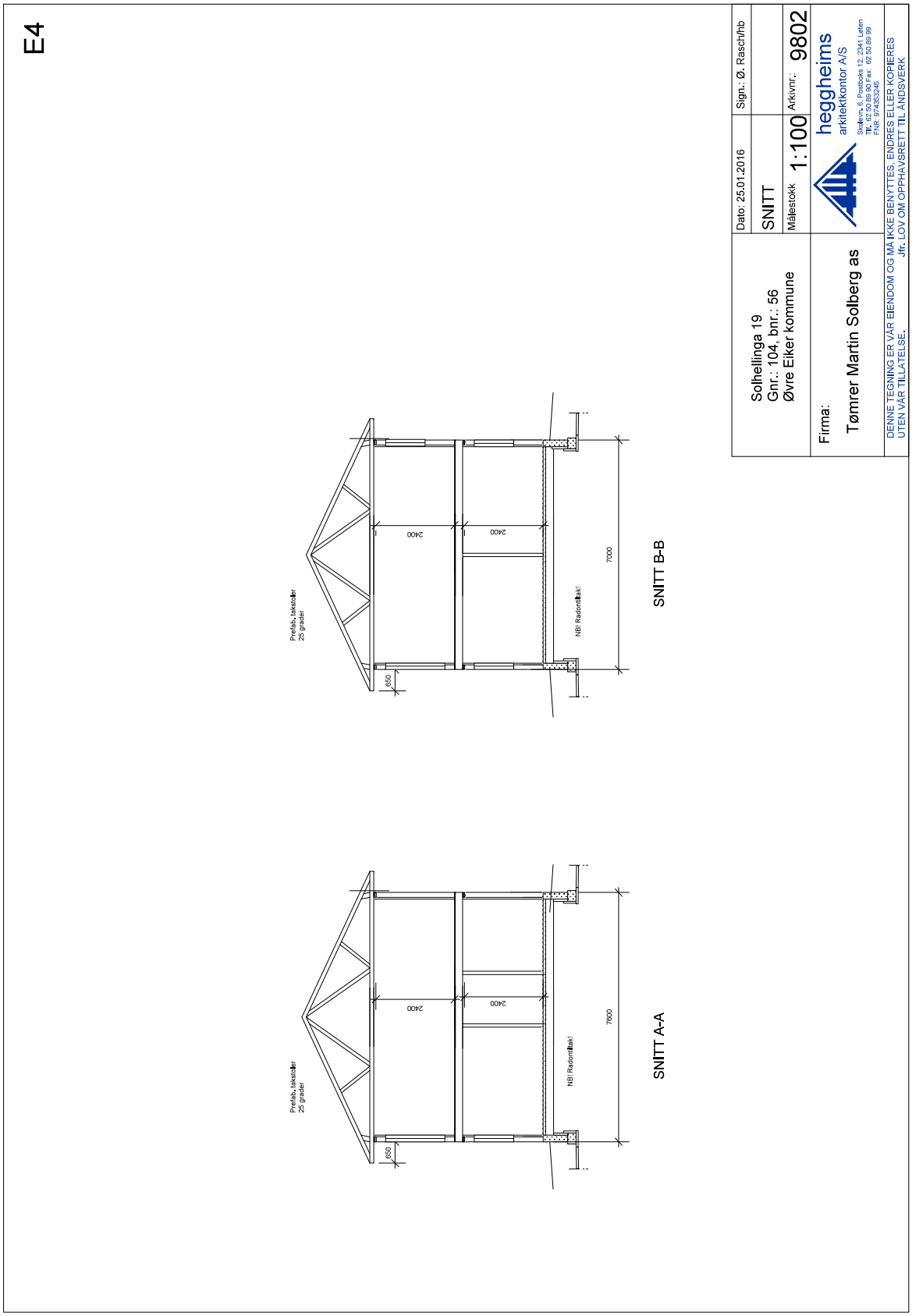
Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Vedlegg: Godkjente byggetegninger



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-104/56/0/1, Solhellinga 19A, 3303 HOKKSUND

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.08.2026	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.

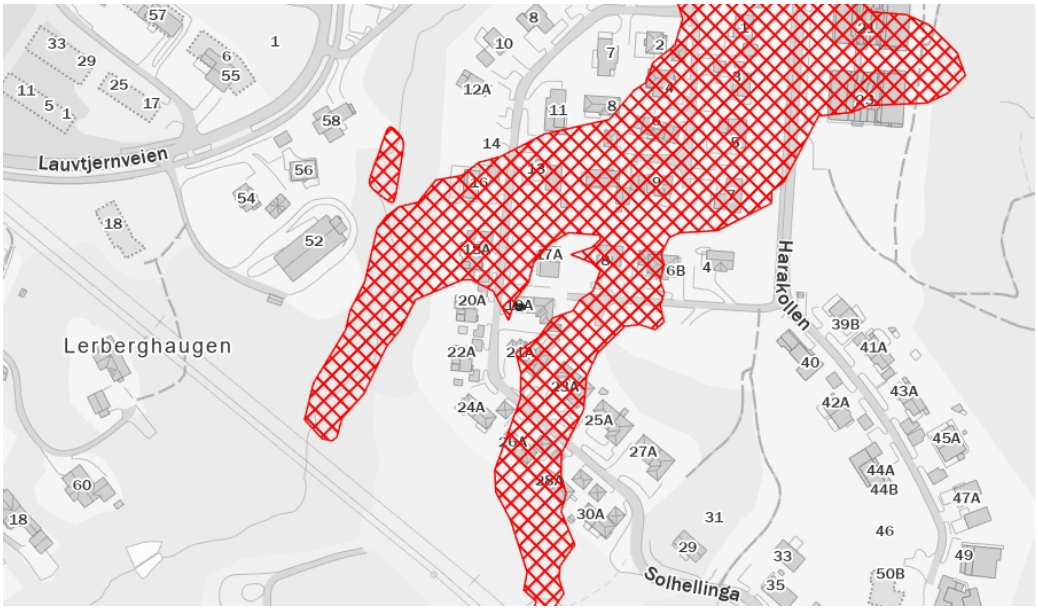
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.17 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.35 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.47 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.37 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	18.4 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	0.81 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.15 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

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	17.08.2026	
Aktsomhetsområde	Nei	Ja



Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
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

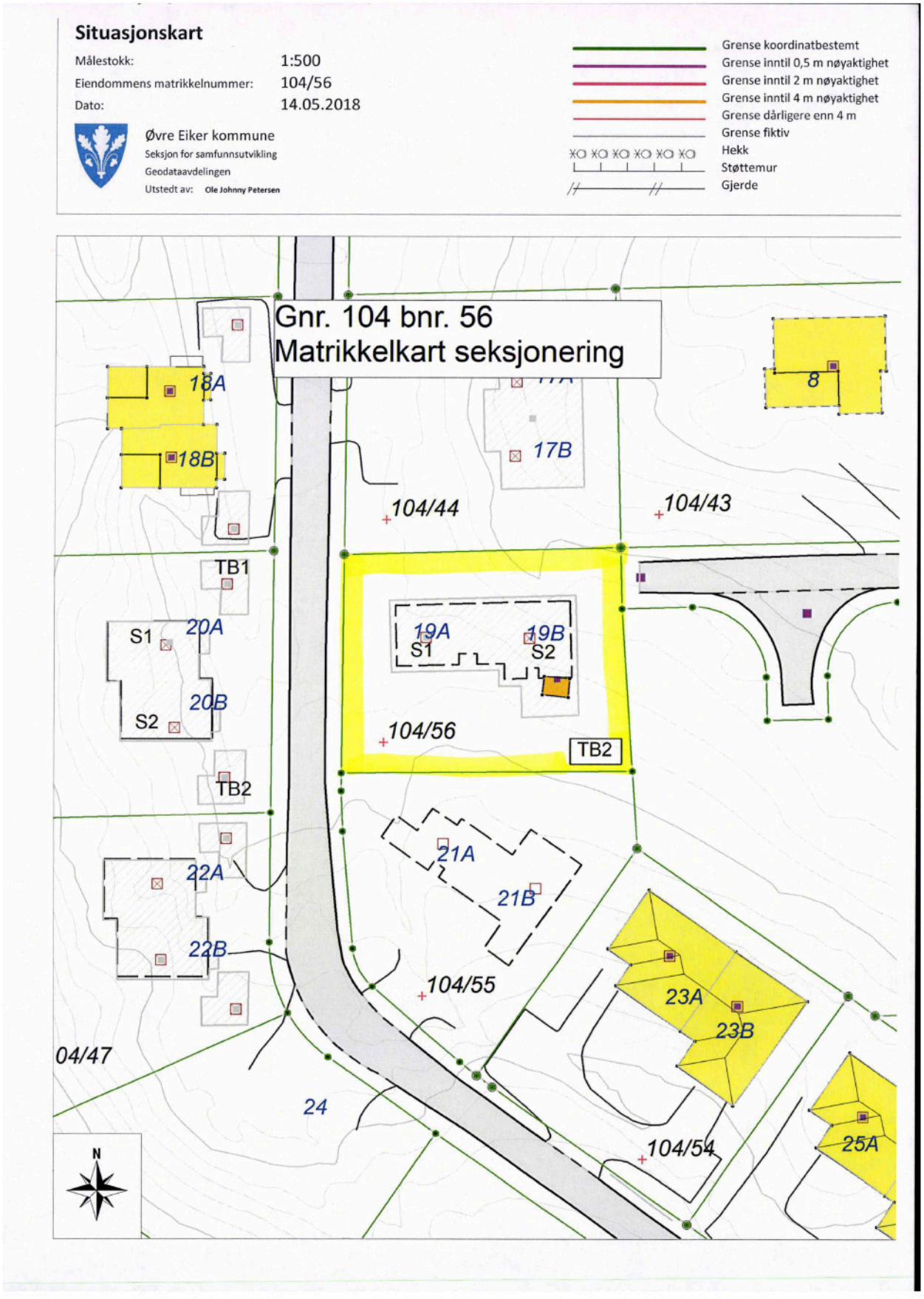
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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)

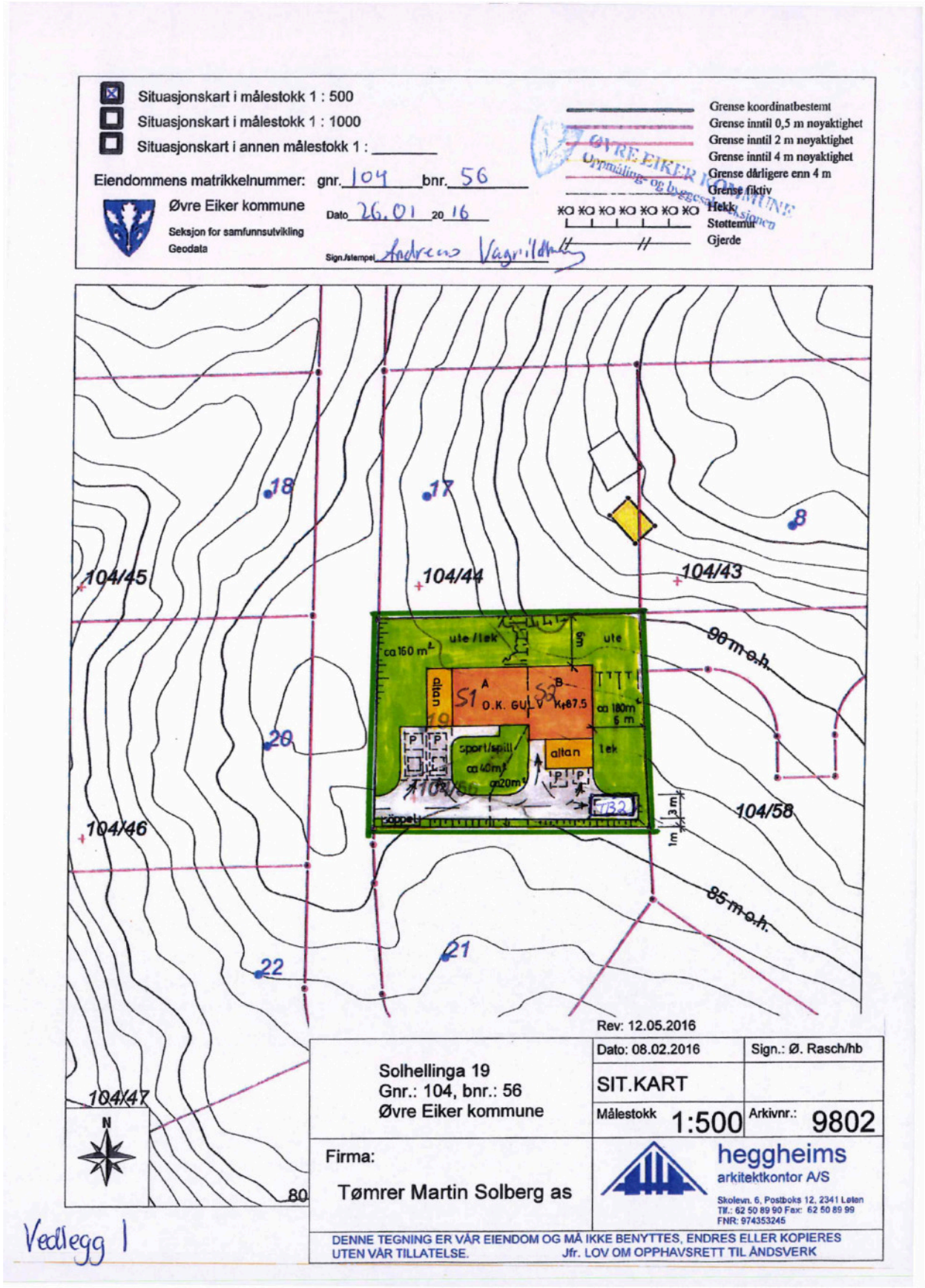
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

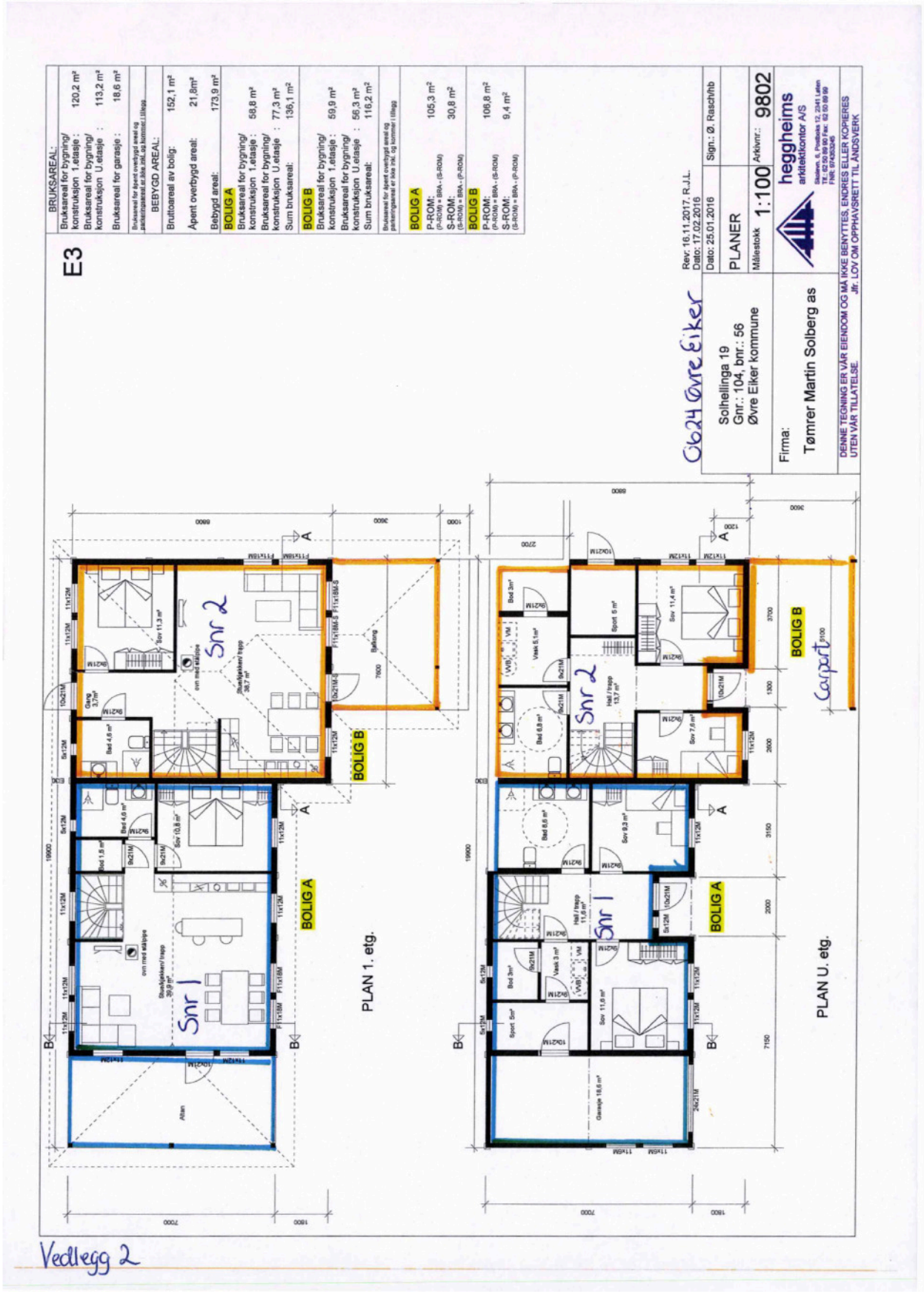
Attestert kopi av dok.nr. 2018/863311/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 11:37



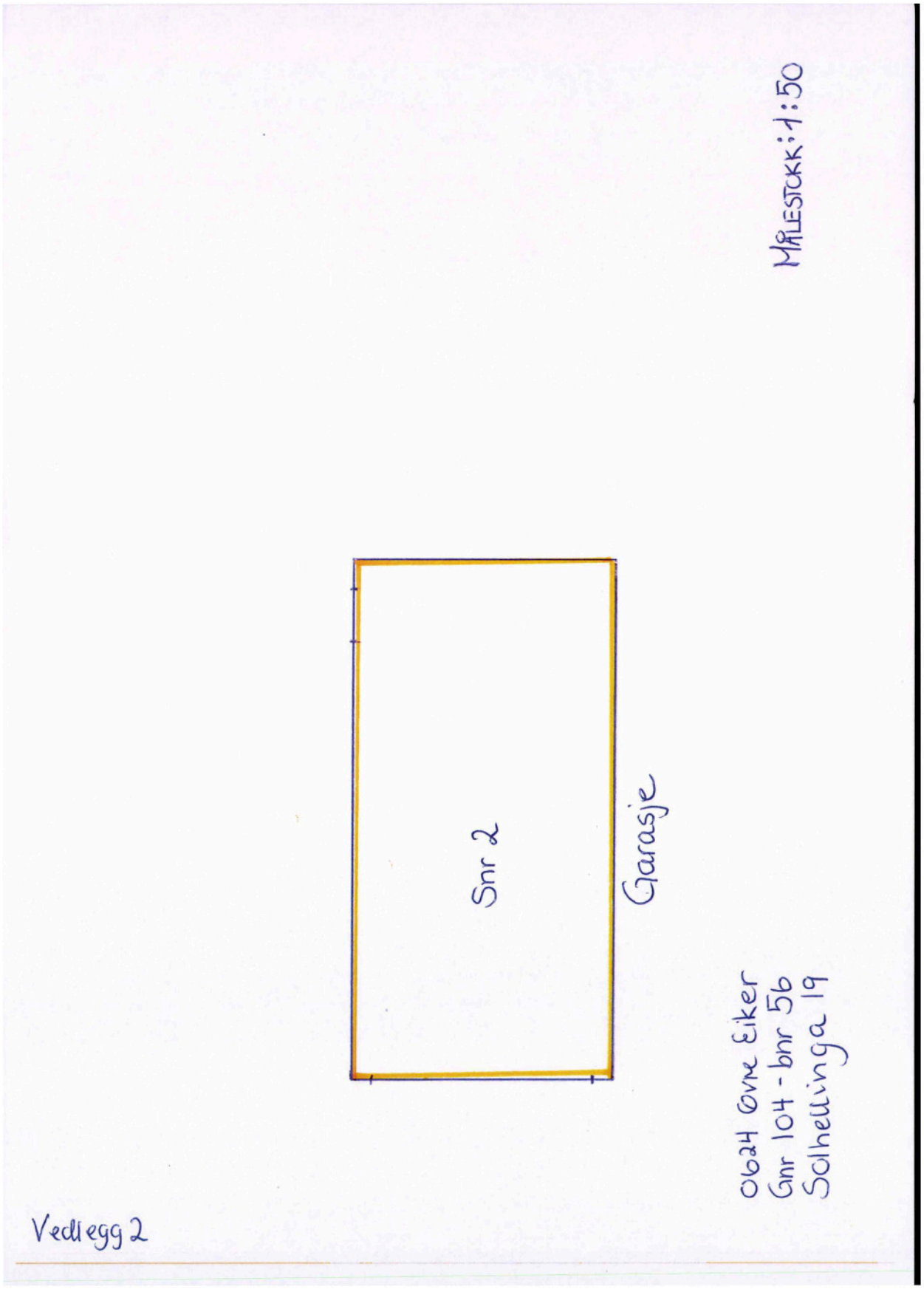
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Harakollen Boligutvikling AS
Org nr 912 283 992

ERKLÆRING

Undertegnede grunneier/hjemmelshaver gir Øvre Eiker kommune org nr: 954597482 rett til å anlegge og ha liggende kommunale ledninger for vann og avløpsvann (spillvann og overvann) med kummer anlagt i henhold til tegninger 14031 H9.01 utarbeidet av Va Consult datert 19.08.2016 (vedlegg 1) på eiendommen gnr 104 bnr. 56 i Øvre Eiker kommune.

Den båndlagte arealet har i tillegg funksjon som flomvei fra snuhammer på veien «Trettebråtan» med gnr 104 bnr 43.

Øvre Eiker kommune gis videre rett til framtidig uhindret atkomst – herunder med nødvendig kjøretøy og maskiner –over eiendommen til ledningstraseen for senere tilsyn, drift, vedlikehold og utskifting/oppgradering av ledninger og kummer.

Øvre Eiker kommune plikter å tilbakeføre og så igjen berørte arealer umiddelbart etter at det er foretatt gravearbeider i forbindelse med vedlikehold eller utskiftning/oppgradering av ledninger/kummer.

Erstatning for skade på eiendommen i forbindelse med framtidig vedlikehold/utskiftninger med mer, skal – så fremt minnelig overenskomst ikke oppnås – avgjøres av lovlig skjønn etter at arbeidene er avsluttet.

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på tilhørende eiendom. Tinglysningskostnadene bæres av tiltakshaver som er Harakollen Boligutvikling AS Org nr 912 283 992

Hokksund
30.01.18 den .....

Grunneier (signatur og blokkbokstaver) Org. nummer

104/56

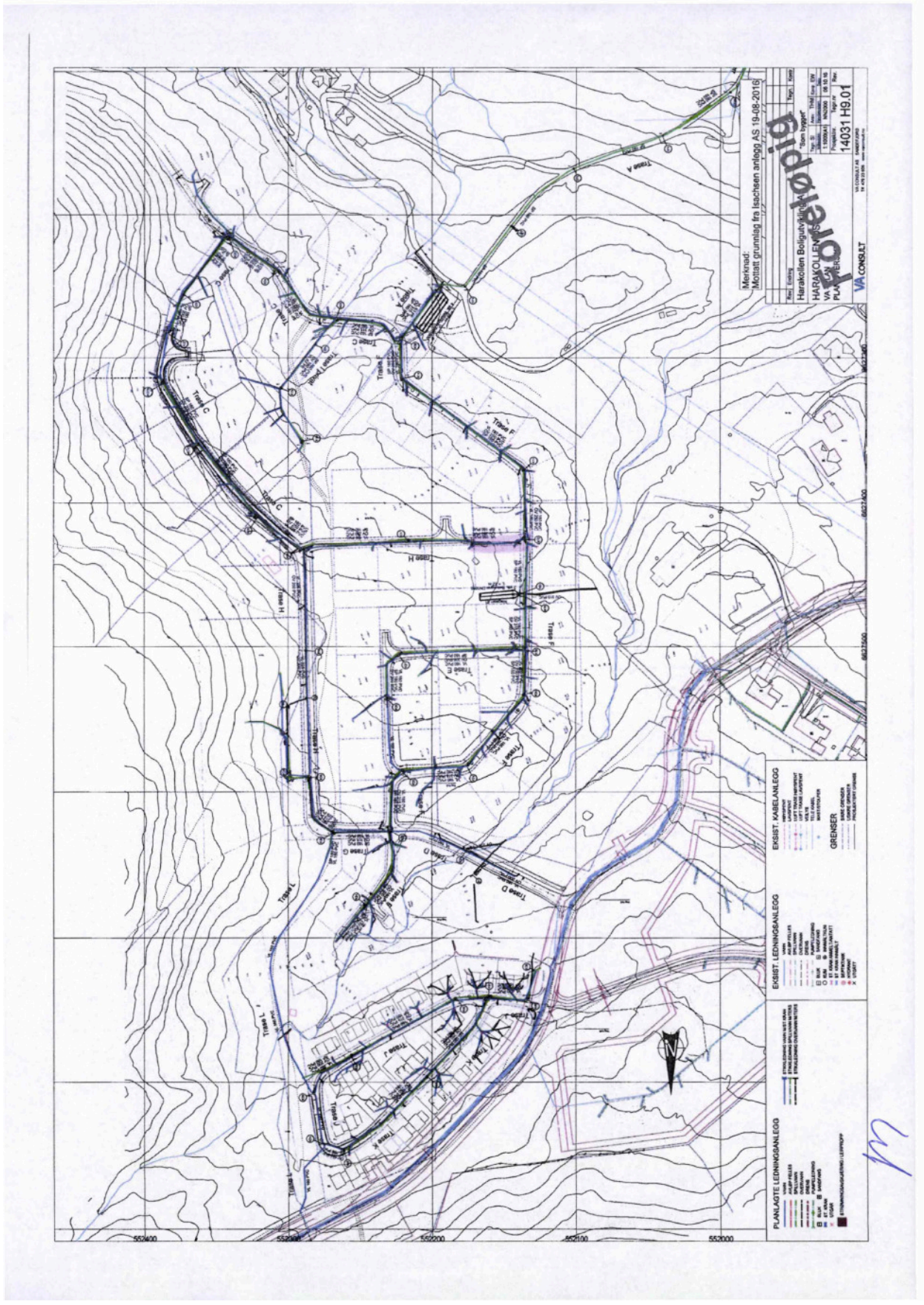
Tømrer Martin Solberg AS 994 987 518

Doknr: 399089 Tinglyst: 05.02.2018
STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/399089/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 11:36



Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1

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: 2862260049 / Christel Hetty, tlf. 98281056
Solhellinga 19A, 3303 Hokksund
Gnr. 104, bnr. 56, snr. 1 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

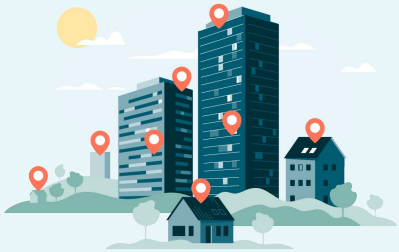
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2862260049
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.10.2026

Christel Hetty
Eiendomsmegler MNEF

982 81 056
christel.hetty@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nedre Eiker
Postboks 336, 3051 MJØNDALEN

eiendomsmegler1.no