



Velkommen til

Sundgata 7
3303 Hokksund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sundgata 7
3303 Hokksund

Eldre enebolig over to plan med barnevennlig beliggenhet i Gamle Hokksund - Stor og fin hage - Oppussingsbehov!

Velkommen til Sundgata 7. Frittstående enebolig beliggende på flat tomt med hage og romslig uthus.
Bolign har bruksnavn Hus nr. 57.
Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Gamle Hokksund. Her bor du i et barnevennlig og trafikkstille nabolag preget av eneboliger og grønne hager, med kort gangavstand ned til Drammenselva. Området langs elven byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med fine turstier langs vannkanten.
Enebolig over to etasjer med uthus som inneholder:
1. etasje: Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom.
2. etasje: Trapperom, to soverom og to kott.
To boder på til sammen 42 m².
Boligen er å regne som et oppussingsobjekt innvendig og utvendig. Boligen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	87 250
Totalpris inkl. omk.	kr	3 577 250
BRA/BRA-I		145/103 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 657 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		Ukjent, antar før 1850
Energimerking		G

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!



Ragnar Killingstad
Eiendomsmegler MNEF

905 81 556
ragnar.killingstad@em1sornorge.no





Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 490 000**
Omkostninger*	kr	**87 250**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 577 250**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 340

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.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

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

Registerbetegnelse
Gnr. 102, bnr. 79 i Øvre Eiker kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 103 m2
BRA total: 103 m2

1. etasje
BRA-i: 63 m2.

2. etasje
BRA-i: 40 m2.

Uthus:
BRA-e: 42 m2
BRA total: 42 m2

1. etasje
BRA-e: 42 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
2

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 657 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 657 m² opplyst av Øvre Eiker kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot sørøst, sørvest og nordvest er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag.

Tomten ligger i flatt terreng og er opparbeidet med plen, trær, prydbusker og hekk, samt gruset adkomst og gårdsplass. Tomten er delvis inngjerdet med tregjerde.

Gjerdet er oppført utenfor eiendommens tomtegrenser. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra eier av naboeiendommen som er Øvre Eiker kommune. Selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra kommunen eller fra offentlige myndigheter. Foreligger tinglyst bruksrett til Øvre Kommune at de disponerer 30 kvm. at dette hjørnet på tomten. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette.

Byggeår
Ukjent, men antar før 1850.

Innhold
Enebolig over to etasjer med uthus som består av følgende rom:
1. etasje: Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom.
2. etasje: Trapperom, to soverom og to kott.

Uthus:

1. etasje: To boder på til sammen 42 m².

Enebolig
Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger kun tegninger på skfte av vindu i fasade i 1964. Ikke levert noe plantegninger. Takhøyde på ca 220 cm. Skråtak i 2. etg. Byggemeldte tegninger finnes ikke i kommunen og lovlighet er derfor ikke vurdert. Det er ikke kjent med om arealer er godkjent for bruken som den fremstår i dag.

Uthus
Det foreligger ikke tegninger. Byggemeldte tegninger finnes ikke i kommunen og lovlighet er derfor ikke vurdert. Takstmannen er ikke kjent med om arealer er godkjent for bruken som den fremstår i dag.

Standard
Enebolig over to etasjer med tilhørende frittstående uthus. Hovedbygningen er oppført med tømmerkjerne/laft, utvendig etterisolert og kledd med stående kledning i 2003, og har saltak tekket med betongtakstein. Boligen har innvendig etasjeskille i trebjelkelag og krypkjellere under deler av bygget. Det ble lagt nye utvendige vann- og avløpsledninger i plast i 2012, og kjøkken samt bad/vaskerom ble rehabilitert i 2013.

1. etasje:
Entréen har gulv belagt med parkett og flis, samt en plassbygget tretrapp som leder til andre etasje. Kjøkkenet ble rehabilitert i 2013 og er innredet med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Stuen har overflater av gulvbord og tepper, og er utstyrt med montert vedovn tilknyttet teglsteinspipe samt luft-luft varmepumpe. Bad og vaskerom er modernisert i 2013 med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger med elvestein i dusjområdet, nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og avtrekksventilasjon. Første etasje inneholder for øvrig ett soverom. Fra trapperom og kjøkken er det gulvluker med stiger til krypkjellere.

2. etasje:
Etasjen inneholder trapperom, to soverom og to kott. Rommene har skråtak med takhøyde målt til ca. 220 cm. Overflatene består av gulvbord og tepper på gulv, samt malte plater og panelplater på vegger og i himling.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett og flis i entré og kjøkken (pusset opp i 2013). Gulvbord i stue, gulvbord og teppei 2. etasje. Flislagt gulv på bad/vaskerom.
Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og tømmervegger. Flislagte vegger og dekorstein/elvestein i dusjsonen på bad/vaskerom.
Himling: Malte plater og panelplater. Malt innvendig tak på bad/vaskerom. Takhøyde er ca. 220 cm, med skråtak i 2. etasje.

Lagring:
Oppbevaringsplass i to kott i boligens 2. etasje. Frittstående uthus med to boder på totalt ca. 42 m², oppført med stående kledning, takplater og innvendig grusgulv samt tregulv i del av bygget.

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
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner og nedløp. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er observert symptomer på aktivitet fra borebille eller barkebille på loftet. Dette kan medføre risiko for skade på trekonstruksjonene, og videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Rehabilitering av pipen anbefales på grunn av alder, tilstand og for kort avstand til brennbart materiale. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Innvendige trapper | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det må påregnes noe loddavvik på yttervegger. Det er ikke mulig å kontrollere laftestokker som ligger ned mot grunnmur. Her er det en mulighet for skjulte avvik. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet å bruke membran mot grunnmur under laft.

- Overflater - gulv -eldre | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Krypkjeller | Det er registrert noe saltutslag i vegger i rommet.

- Krypkjeller - under bad | Det er påvist delaminering og avskalling i betong, gassbetong eller lettbetong i krypkjeller. Det er registrert noe saltutslag i vegger i rommet. Eier opplyser at det kan komme inn fukt i denne kjeller ved stor fuktpåkjenning/større nedbørsmengder.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på en dør. Dører i 2. etg er noe slitt.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det tidvis har vært registrert mus. Det er registrert muselort på loft.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Da arbeidet er utført uten dokumentasjon settes TG 2.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Innvendige vannledninger | I samlestokk er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Vannet ledes til et rør som går ute av bygningen og rett til terreng. Vannrør i kjeller er ikke merket.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Dette kravet kom etter montering av bereder.

- Andre VVS-installasjoner | VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Tilbakeslagsventil er ca 14 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Ildsted og feieluke: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, og det mangler ildfast plate på gulvet under luken.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, håndløper mangler, og trappen er bratt og smal.

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger manglende eller utilfredsstillende kursfortegnelse, og det er mer enn fem år siden siste kontroll.

- Flomfare: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Gamle Hokksund. Her bor du i et barnevennlig og trafikkstille nabolag preget av eneboliger og grønne hager, med kort gangavstand ned til Drammenselva. Området langs elven byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med fine turstier langs vannkanten og kjente fiskeplasser etter laks i retning Hellefossen.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk tilrettelagt i hverdagen. Nærmeste barnehage er Lerberg kommunale barnehage en kort spasertur unna, og Sundbakken Solkollen barnehage ligger også i nærområdet. Barna sokner til Hokksund nye barneskole på Loesmoen og Hokksund ungdomsskole i sentrum, og det er en kort sykkeltur til Eiker videregående skole. De daglige innkjøpene gjøres enkelt til fots med både Coop Prix og Kiwi Lerberg i gangavstand. Skal du handle mer eller besøke apotek og andre servicetilbud, ligger Eiker Kjøpesenter og Hokksund sentrum en kort kjøretur unna.

Det er gode kollektivforbindelser i området med kort gangavstand til bussholdeplassen ved Falkbanen. Hokksund stasjon når du på en kort sykkeltur eller få minutter med bil, og herfra går det jevnlige tog mot Drammen, Oslo og Kongsberg. Fritidstilbudene i nærmiljøet er varierte, med Falkbanen ballbane like ved og aktivitetshall ved barneskolen. I tillegg er det enkel adkomst til flotte turområder i skog og mark, med stinett og oppkjørte skiløyper mot Harakollen og Finnemarka.

(Fra søk i Copilot: Hus NR 57
Husregisteret: Hokksund hadde et eget husregister fra 1807 og et nytt register fra 1879 som kobler historiske husnumre til dagens eiendommer. Boligen har vært eid av Christopher Hansens hus; Marthe Eegs hus; Andreas Guldhaugens hus. Megler/selger har ikke ansvar om dette eventuelt stemmer)

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.

Byggeår ukjent. Tidfesting hos Norges eiendommer er 1700-1799. Enebolig med grunnmur av

betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tømmerkonstruksjon/laft med stående bordkledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket er et saltak med åskonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord, tekket med betongtakstein.

Uthus:
Enkelt uthus med stående kledning, sviller på lecablokker og rett på terreng, samt tak tekket med takplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller brukstillatelse i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger en byggesak fra 1964 vedrørende fasadeendring og utskifting av vindu i nordgavl, innkommet til bygningsrådet 22.07.1964. Det er ikke fremlagt byggetillatelse eller ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at uthuset er byggemeldt. Bygningen er registrert i matrikkelen som garasje/uthus/anneks med ukjent byggeår.

De tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Enebolig
Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger kun tegninger på skifte av vindu i fasade i 1964. Ikke levert noe plantegninger. Takhøyde på ca 220 cm. Skråtak i 2. etg. Byggemeldte tegninger finnes ikke i kommunen og lovlighet er derfor ikke vurdert. Det er ikke kjent med om arealer er godkjent for bruken som den fremstår i dag.

Uthus
Det foreligger ikke tegninger. Byggemeldte tegninger finnes ikke i kommunen og lovlighet er derfor ikke vurdert. Takstmannen er ikke kjent med om arealer er godkjent for bruken som den fremstår i dag.

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Luft-luft-varmepumpe, vedovn i stue og gulvvarme på bad/vaskerom.

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 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.
Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd RØD G.

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 er registrert med usikker aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Hokksund øst, gamle Hokksund (plan-ID 0129), ikrafttrådt 23.05.2007, innenfor felt B8. Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, se reguleringsplanens punkt § 7.

I følge kulturminne er eldre bygning i ruin eller fjernet objekt. Dette har vi ikke klart å finne ut av og event. kjøper må kontakte riksantikvar eller kommunen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 (plan-ID 0503-408), ikrafttrådt 11.12.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Kommuneplanens arealdel punkt 2.1.2 unntar uttrykkelig reguleringsplan Gamle Hokksund (nr. 129) fra kommuneplanens generelle utnyttelsesgrad, slik at reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelse gjelder foran kommuneplanen.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H570_14 (bevaring kulturmiljø) i kommuneplanens arealdel, som gjelder bygninger med høy og svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturmiljøer og kulturminner. I henhold til planbestemmelsene skal det tas spesielt hensyn til verdier som har gitt verneverdi. Kommunen kan kreve slikt hensyn ved endring av eksteriør og kan nekte riving. Dersom en bygning innenfor sonen søkes revet, skal bygningens tilstand dokumenteres, og søknaden skal behandles av planutvalget.

Flom:

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 flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_2 (flomfare) i kommuneplanens arealdel samt fareområde for flom i reguleringsplanen. I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal krav til flomsikker høyde legges til grunn, og det tillates ikke nye bygninger eller bygningselementer lavere enn TEK17 § 7-2.

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 usikker 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.

Støy:
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 gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

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.

Sundgata 7 er avsatt til bolig i reguleringsplanen og ligger i tillegg i et område markert som bevaringsområde på plankartetmed feltnavn 8. Følgelig vil bestemmelsene i reguleringsplanen under § 7 Spesialområde - Bevaring av bygninger og anlegg være gjeldende, i tillegg til bestemmelsene under § 4 Byggeområder.
§7 pkt. 7 - 10
7. Eksisterende plasser, gate/veiløp, smug, branngange og hevdede snarveier skal opprettholdes.
8. Eksisterende bygg kan utbedres, moderniseres, ombygges og i standsettes under forutsetning av at form, volum, takform, materialbruk, fasader og annen detaljering opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til tideligere utseende.
9. Dersom et skadet bygg erstattes av et nybygg kan kommunen kreve at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygget, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
10. For SEFRAK registrerte bygg skal det foreligge uttalelse fra fylkeskommunen.
Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Meldeplikt ved endringar for bygningar eldre enn 1850
Bygningane i SEFRAK-registeret har i utgangspunktet ingen særskilde restriksjonar. Registreringa

varslar kommunen om at dei bør vurdere verneverdien før dei eventuelt gir løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygningar (bygningar eldre enn 1850) krev §25 i Kulturminnelova at kommunen vurderer verneverdien før dei godkjenner søknad om endring eller riving.
Saksgang ved endring av meldepliktig bygning:
Eigaren må søkje kommunen om alle endringar på bygningen. Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen, som uttaler seg før kommunen fattar vedtak. Kommunen melder alle endringar til fylkeskommunen. Kommunen kan gi løyve til riving sjølv om kulturminnemyndigheitene i fylkeskommunen tilrår vern.

Vedlikehald av SEFRAK-data
Riksantikvaren overfører SEFRAK-data frå Matrikkelen til sitt eige system. Du kan ikkje lenger oppdatere SEFRAK i Matrikkelen. Fram til vi får på plass feilretting for fylkeskommunane i 2026, må Riksantikvaren rette feil i SEFRAK. Per november 2025 er det berre Riksantikvaren som oppdaterer SEFRAK-materialet.

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 906 313 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 625 252 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verneklasse/sefrak

SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at

det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen.

For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Eiendommen er ikke registrert i SEFRAK registeret pr. i dag.
Bolig og uthus er av ukjent alder, men kan antas før 1850. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen.
SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent.

SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. . Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette. Man må beregne at boligen vil bli SEFRAK registrert.

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
Rolf Kristiansen

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

3314/102/79:
20.05.1957 - Dokumentnr: 1440 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Øvre Eiker Kommune
Med flere bestemmelser

Erklæringen gir Øvre Eiker kommune stedsevarig bruksrett til et areal på ca. 30 m² av tomten til anlegg av gate 10 etter reguleringsplan for Hokksund øst. Til gjengjeld har fester/eier av tomten stedsevarig bruksrett til et areal på ca. 40 m² som kommunen har ervervet stedsevarig bruksrett til fra hovedbølet (gnr. 102 bnr. 25). Overdragelsen skjedde uten erstatning, og kommunen bekostet flytting av gjerde til den nye grensen.

25.02.1965 - Dokumentnr: 864 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3314 GNR: 102 BNR: 25

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*, kr 45 000,-
Adminstasjonskostnad, kr 1 500,-
Drone - inkl i mf, kr 0,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Øvre Eiker, kr 7 800,-
Mf inkl bl.a ute- og inne bilder, plantegning, stor annonse på finn.no, ukens bolig, push annonser bl. a i dt, vg, Aftenposten, kr 21 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000,-
Visnings- og overtageleses gebyr, kr 3 500,-
Totalt, kr 116 360,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- 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. 3 500 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rypetakst AS (TakstTeam Drammen AS) den 05.08.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
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
Ragnar Killingstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
Telefon: 905 81 556
E-post: ragnar.killingstad@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.























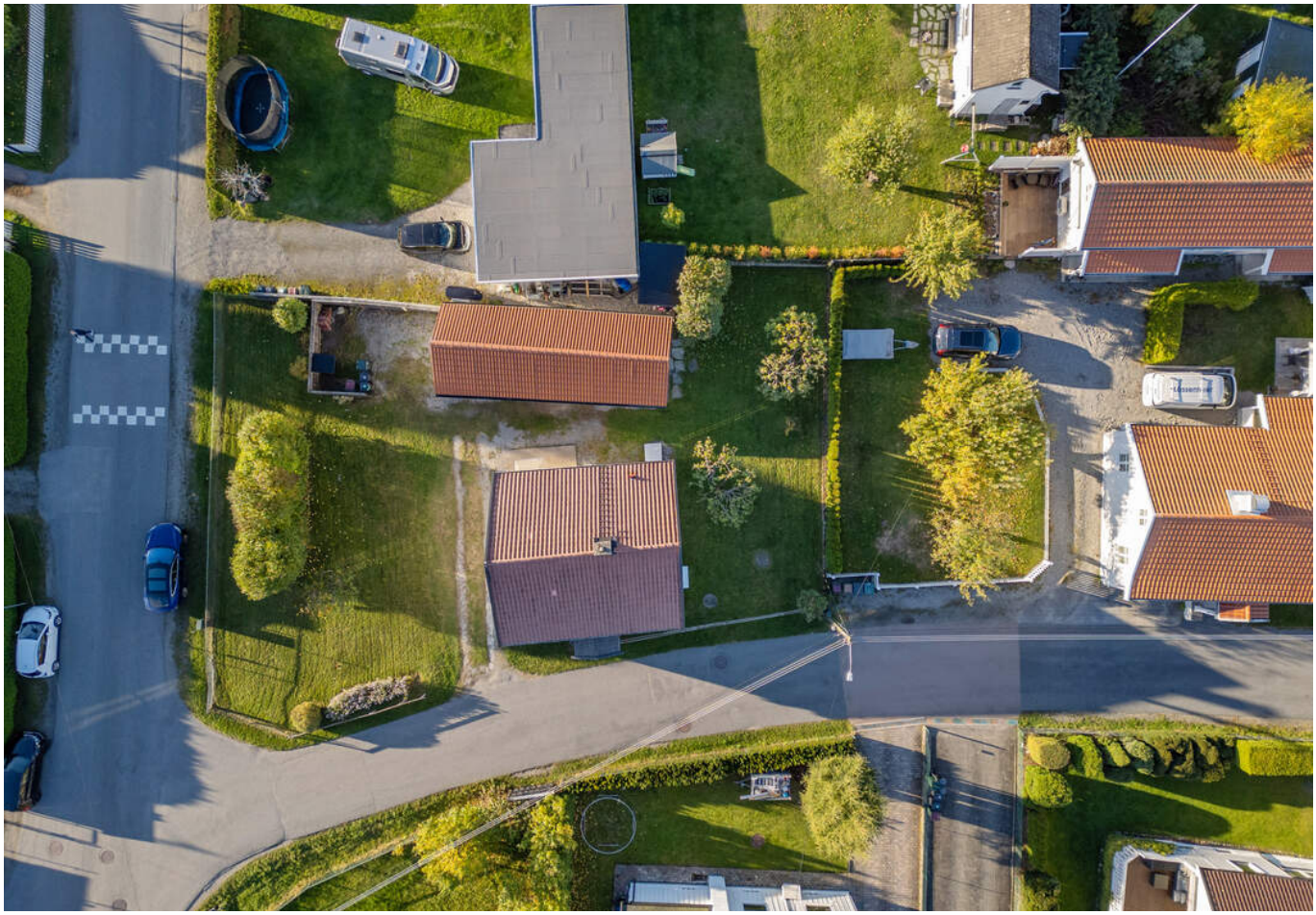
















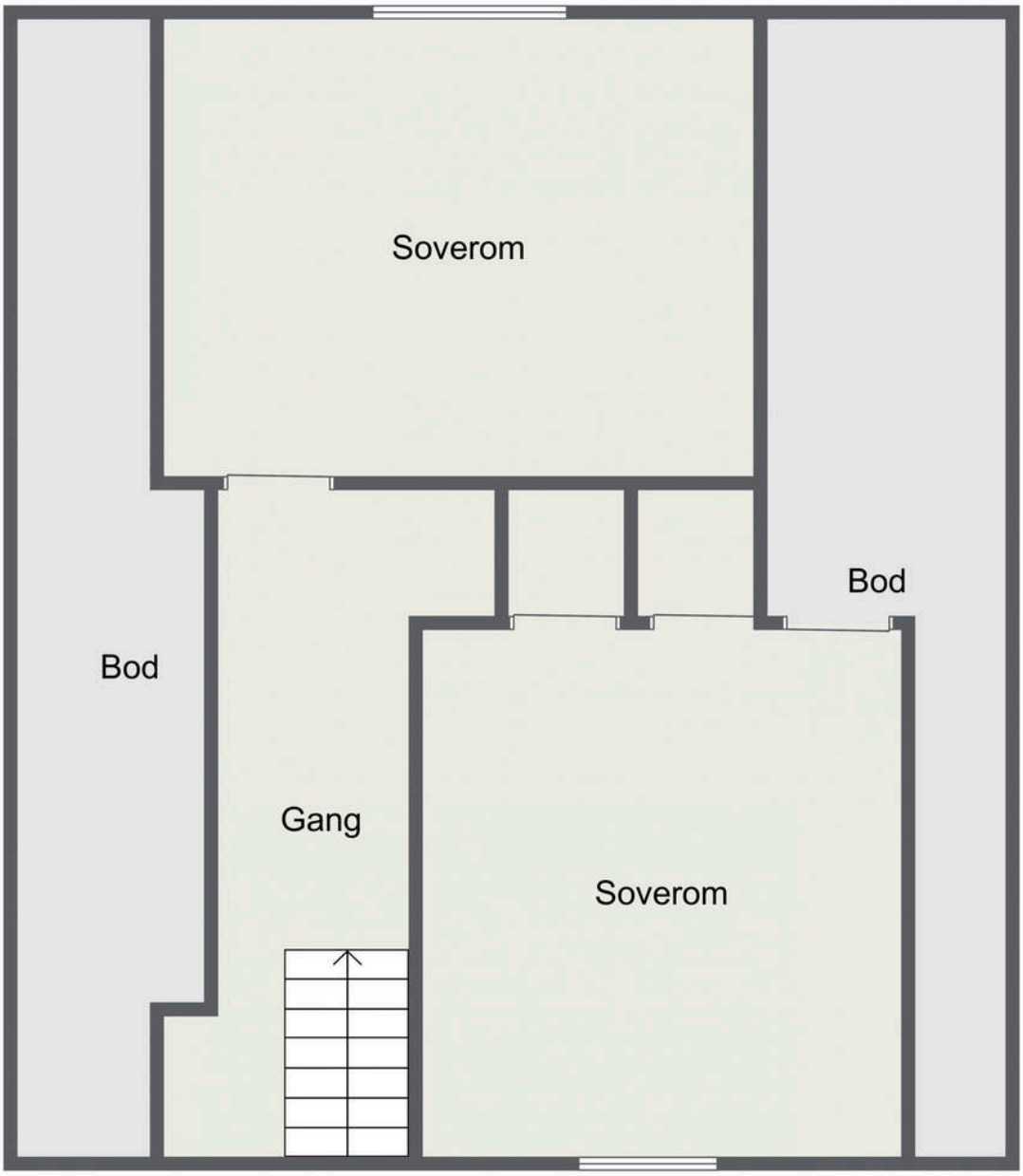


Plantegning



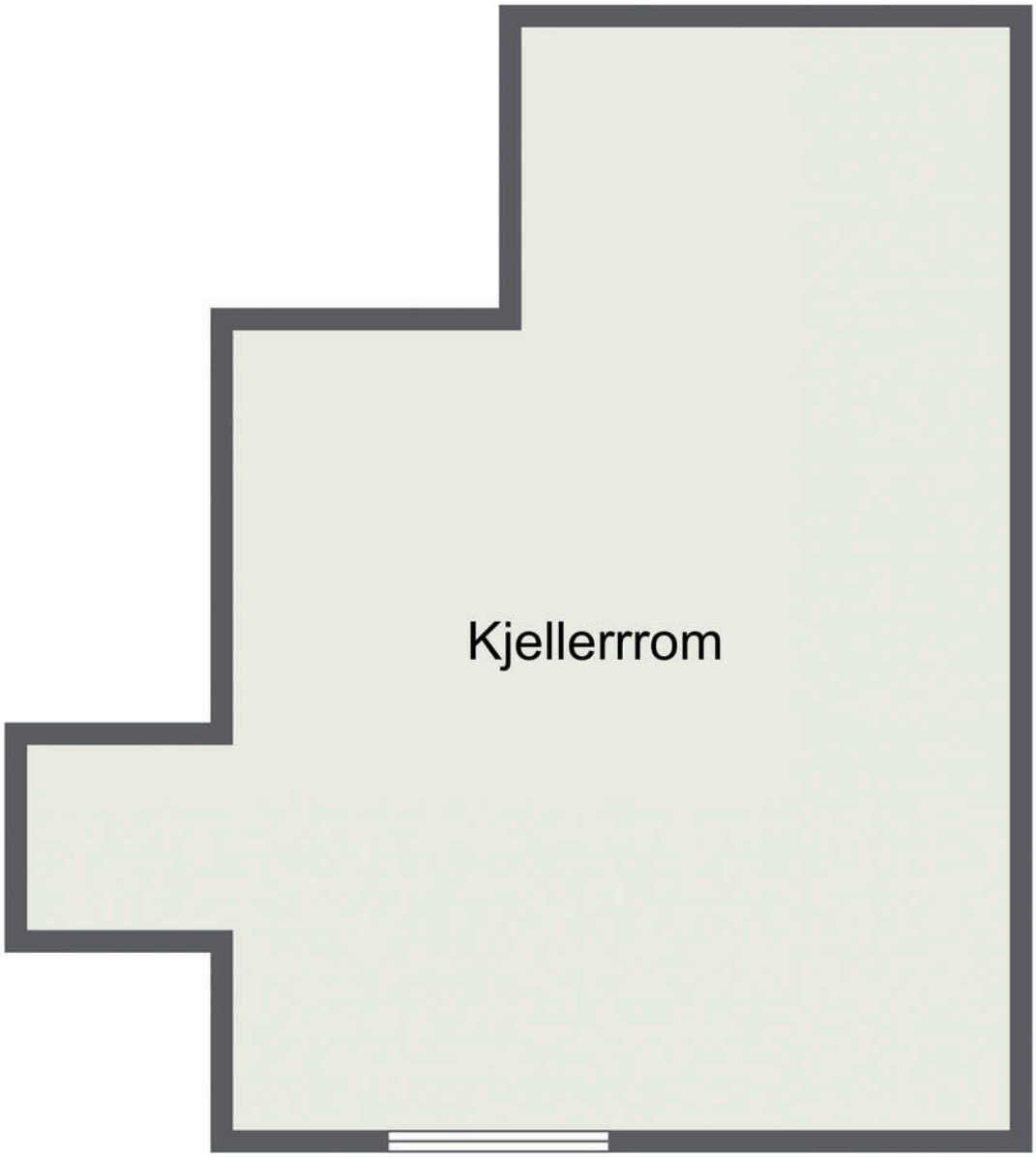
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

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



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

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



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

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

SUNDGATA 7

Nabolaget Gamle Hokksund/Lerberg - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Falkbanen Linje 100, 101, 137, 139	**3 min** 0.3 km
Hokksund stasjon Linje F4, R12, R13	**16 min** 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 8 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 26 min**

SKOLER

Hokksund barneskole (1-7 kl.) 594 elever, 25 klasser	**6 min** 2.3 km
Røren barneskole (1-7 kl.) 224 elever, 13 klasser	**8 min** 3.4 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 22 klasser	**12 min** 1.1 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	**15 min** 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Lerberg	**6 min**
Lerberg Pendlerparkering - Øvre Eik...	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 77/100

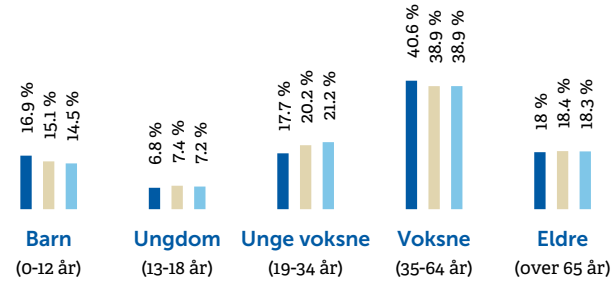
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Hokksund/Lerberg	1 092	489
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lerberg kommunale barnehage (1-6 år) 81 barn	**8 min** 0.7 km
Sundbakken Solkollen barnehage (0-5 ... 41 barn	**13 min** 1.1 km
Harakollen Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ... 86 barn	**21 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hokksund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**5 min** 0.5 km
Kiwi Lerberg PostNord	**7 min** 0.6 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. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

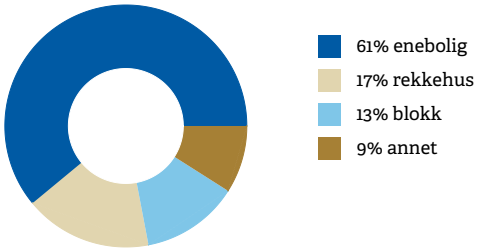
GATEPARKERING

Lett 83/100

SPORT

Falkbanen ballbane Ballspill, fotball	**5 min** 0.4 km
Hokksund barneskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**7 min** 0.6 km
SALTO treningssenter	**20 min**
Pro Gym Hokksund	**7 min**

BOLIGMASSE



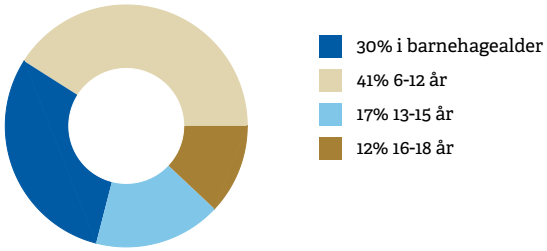
«Stille og rolig og likevel ganske sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

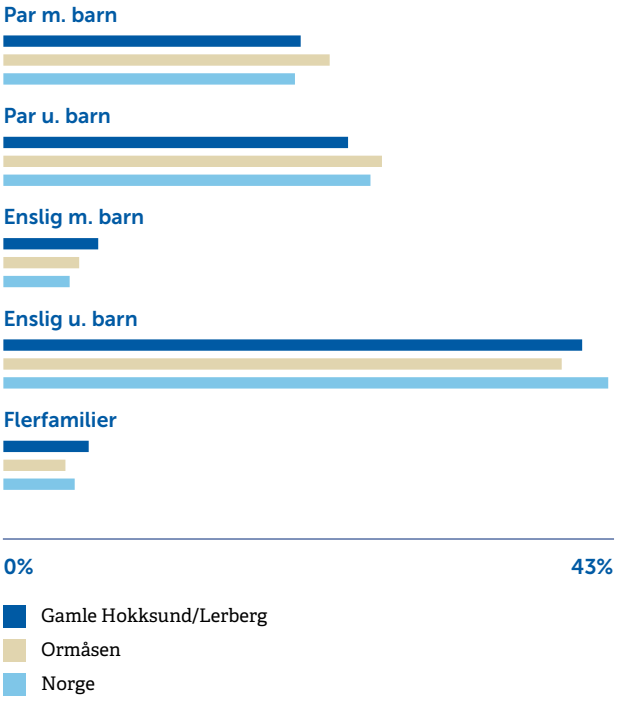
VARER/TJENESTER

Eiker Kjøpesenter	**8 min**
Torvet Apotek Hokksund	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn ROLF KRISTIANSEN
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse SUNDGT. 7	Postnummer 3303	Sted HOKKSUND
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen 1997	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☒ Ja ☐ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?		☒ Ja ☐ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer: R.K.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. **Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. **Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført NYTT BAD CA. 2013 FRED ARNSTEIN (DØD) SNEKKER Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. **Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. **Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført SKIFTET VINDUER, KLEDNING, ETTERISOLERT, (TØMMERKASSE INNVENDIG) 2003

Selgers initialer: R.K.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført SKIFTET TAK OG KLEDD OM 3 VEGGER BYTTET UTVENDIG BJELKE PÅ UTHUSET.
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort BOLIGEN ER ELDRE OG IKKE RETT

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort KUN KRYPKJELLER
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort KAN KOMME FUKT INN I KRYPKJELLER HVIS INNTAKET ER.
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

R.K.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ca. 2012 NYTT VANN/KLOAKK FRA OFFENTLIG NETT OG INN I BOLIGEN.
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført —— // —— Rørlegger Kvikstad Rør, Hi-My VVS.
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer: R.K.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført —
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort FORELIGGER PÅLEGG OM UTBEDRING. ANBEFALT Å SETTE INN RØR MED FEIELUKE
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført KJØKKEN, HALL OG BAD

Selgers initialer:

R.K.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: R.k.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. **Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. **Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. **Består boligen av flere, selvstendige boenheter?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. **Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. **Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer: .....

R.k.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere UTHUS
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort UTHUS ER AV ELDRE DATO.
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer:

R.K.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Hjørne mot sundet (Dyne, Hvor "brygge-pukk" er satt opp, er grensen på i dag. Andre siden eies av kommunen.
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	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.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer: R.K.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.	

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
ROLF KRISTIANSEN		
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder fagutrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges
Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1
Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 3
Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 4
Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 5
Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 6
Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Spørsmål 7
Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 8
Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9
Drenering kan bestå av drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10
Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11
Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12
Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmer. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13
Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14
Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15
Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17
Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18
Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

Spørsmål 19
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22
Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23
Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24
En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25
Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26
Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 27
Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

Spørsmål 28
En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29
Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30
Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31
En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32
Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33
Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 34
Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35
Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 36
Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Generelt

Spørsmål 37
En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38
Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39
Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40
Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persienner, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Spørsmål 41
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?
Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind www.fremtind.no

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

V.105

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET
Selskap: Fremtind Forsikring AS

Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.

Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.

Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.

Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtagelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

Fremtind Forsikring AS
Org.nr. 915 651 232
Vi er eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Hammersborggata 8
Boks 778 Sentrum
0106 Oslo

www.fremtind.no

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Når starter og slutter forsikringen?
Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Hvordan sier jeg opp forsikringen?
Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-005 av 01.01.2026

1. Hvem gjelder forsikringen for?
Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er angitt i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?
Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?
Forsikringen gjelder fra tidspunktet for budaksept. Hvis det er mer enn 12 måneder mellom budaksept og overtakelse, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelsen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag), gjelder forsikringen fra det tidspunktet en skriftlig kjøpekontrakt er signert av begge parter. Hvis det er mer enn 12 måneder mellom kontraktsignering og overtakelse, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelsen.

Kjøper kan reklamere til Fremtind før overtakelse er gjennomført. Saken vil likevel ikke bli vurdert før overtakelse er gjennomført.

Forsikringen gjelder i hele perioden som kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
• selgers mangelsansvar etter avhendingsloven, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	• salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand • salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen mer enn 14 dager i løpet av de siste 12 måneder • når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen. Forsikringen omfatter likevel privatpersoner som eier inntil to utleieenheter pr. kalenderår • ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig • ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygning der mer enn 50 % av bygningsarealet benyttes i næringsvirksomhet

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
• selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	• ansvar som utelukkende bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger direkte til kjøper eller i salgsdokumentasjonen. Dette gjelder også dersom selgers garanti eller lovnader er videreformidlet av andre • krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen • krav knyttet til at tilbehør har blitt fjernet fra eiendommen • nye skader eller forhold som oppstår i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse • verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller,

Fremtind

	mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket • utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat • bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen

5. Salg som ikke er omfattet av forsikringen
Ved salg som i henhold til punkt 4.1 ikke er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å annullere forsikringen med tilbakevirkende kraft med refusjon av betalt forsikringspremie.

6. Forsikringssum
Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

7. Selgers plikter ved reklamasjon
Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal. §§ 4-10, jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis selger ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal. § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter selger for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for selger.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Selger må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

8. Behandling av krav under boligselgerforsikring
Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller betale kravet innenfor forsikringssummen, dekker selskapet ikke eventuelle videre utgifter eller omkostninger som selger skulle pådra seg i saken.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle selger uten ugrunnet opphold og holde selger orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

9. Regress
Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Hvis selger kan forlange at en tredjepart erstatter tapet,overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene
- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

10. Klagemuligheter
Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal. § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
ØVRE EIKER kommune
gnr. 102, bnr. 79

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18420-1760 **Eiendomsverdi ref nr:** BY1355

Autorisert foretak: Rypes Drift og Vedlikehold AS

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

Rapportansvarlig



Lars Rype

lars@rypetakst.no
911 68 040

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

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.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

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

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Besiktiget fra bakken og innvendig. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift. Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Takrenner og nedløp er av metall/sink.
Skorstein over tak er spekkmurt og har bunnbeslag.
Taket er et saltak med åskonstruksjon. Undertak av over- og underliggende bord. Loftet er et kaldtloft.
Veggene er oppført i tømmerkonstruksjon/laft med stående bordkledning. Vegger ble isolert utvendig og kledd i 2003. Arbeider ble gjort på egeninnsats/dugnad. Opplysning i følge eier.
Vinduer med trekarmer og 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med parkett og flis i entrè og kjøkken. Gulv i disse rom ble pusset opp i 2013.
Gulvet er av gulvbord og tepper. Dette gjelder i stue og hele 2. etg.
Veggene er kledd med tapet, trepanel, malte plater og tømmervegger. Himlingene er utført med malte plater og panelplater. Normalkt god tilstand i entre og kjøkken.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
1. etg: det er registrert ca 20 mm avvik i stue og ca 16 mm avvik lokalt.
Kjøkken er det registrert ca 8 mm avvik.
2. etg: det er registrert ca 35 mm avvik på ett soverom. Det er registrert ca 65 mm avvik på soverom over bad, 45 mm avvik lokalt. Det er pipe i teglstein. Øvre del av pipe er revet og bygd opp igjen i 2007.
Montert vedovn i stue.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Denne kjeller har adkomst via luke i gulv i trapperom.
Det er murvegger rundt i rommet. Trebjelkelag med stubbloftsbord i tak. Kun plassbygd enkel stige ned til krypkjeller.
Det er krypkjeller under betongdekke under bad. Kjeller har adkomst via luke i gulv i kjøkken. Kun enkel stige ned til krypkjeller.
Plassbygget enkel tretrapp i entrè. Trappa er bratt.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Eier opplyser at han har registrert noe mus i sin eietid. Uvisst om hvor musa kommer inn, men de pleier vanligvis å gå inn under kledning og opp i vegg.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder leggning av vamrekabler. Ingen dokumentasjon om membran eller annet arbeider. Røropplegget ble utført av Krokstad rør.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
I dusjområde er det dekorstein/elvestein. Noe røffe overflater på vegg med stein.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusjområde. Ok fall til sluk inne i dusjområde.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Opplysning i følge eier.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger. Det er utført omfattende fuktsøk i våtsoner inne i våtrommet, ingen tegn til unormal fukt ble påvist.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat, samt oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i kjeller. Det er et eldre avløpsrør i gulv som går ut i terreng.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det kan finnes mindre rester av eldre avløpsrør i betongdekket i gulvet. Disse er ikke i bruk.
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Montert luft-luft varmepumpe. Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskropp. Varmepumpa er ca 10 år gammel.
Opplysning i følge eier.
Åpent og skjult el-anlegg med automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
montert røykvarsler og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er ikke drenert. Grunnvannet i området ligger høyt, så ved høy vannstand vil det kunne være noe fuktighet i kjellerkulp.
Grunnmuren er av betong. Dette er synlig i krypkjellere.
Boligen ligger i et flatt terreng.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er fra 2012. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 2012. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysning i følge eier.
Det er i tillegg montert tilbakeslagsventil på avløpsledningen. Denne bør ha jevnlig tilsyn og service.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger på skfte av vindu i fasade i 1964.
Ikke levert noe plantegninger.
Takhøyde på ca 220 cm. Skråtak i 2. etg.

Byggemeldte tegninger finnes ikke i kommunen og lovlighet er derfor ikke vurdert. Takstmannen er ikke kjent med om arealer er godkjent for bruken som den fremstår i dag.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

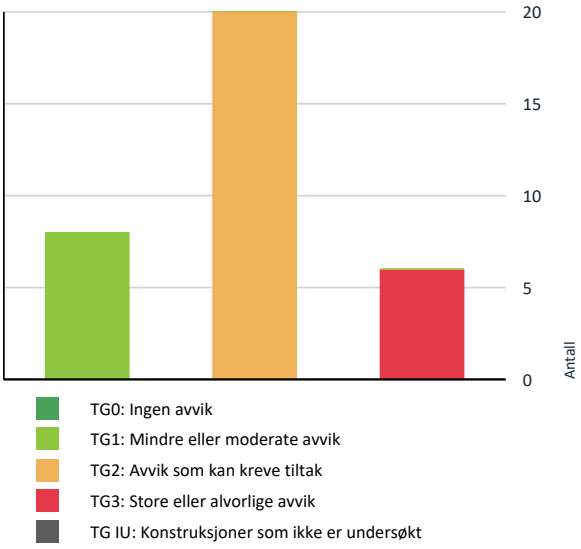
Byggemeldte tegninger finnes ikke i kommunen og lovlighet er derfor ikke vurdert. Takstmannen er ikke kjent med om arealer er godkjent for bruken som den fremstår i dag.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

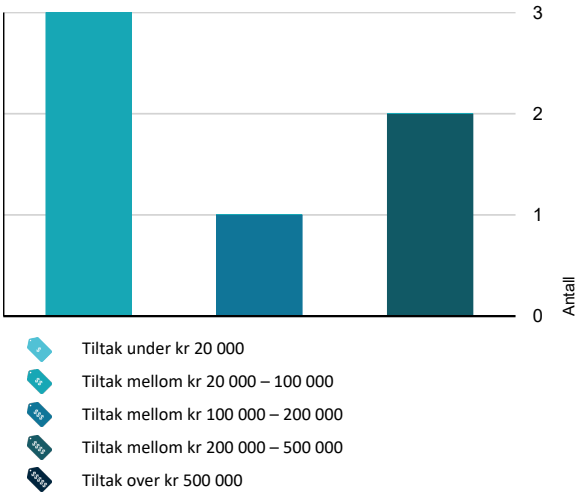
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke bestilt tilstandsrapport på tilleggsbygg, kun bolig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv -eldre	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - under bad	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Eier sier at det det ikke finnes tilfredsstillende kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.
- På grunn av anleggets alder, manglende eller utilfredsstillende kursfortegnelse, samt at det er mer enn fem år siden siste kontroll, anbefales det at det gjennomføres en ny kontroll av det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Byggeår ukjent. Tidfesting hos Norges eiendommer er 1700-1799.

Anvendelse
Boligen var ved befaring fullt møblert og bebodd

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Skifting av utvendig kledning og vinduer.
2013	Modernisering	Rehabilitering av vindfang kjøkken og bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Besiktiget fra bakken og innvendig. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift. Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Omlegging av tak bør påregnes innen rimelig tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden til det vanntette sjiktet, og vurdere utskifting når tegn til slitasje eller lekkasje oppdages. Konsekvensen av eldre vanntett sjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall/sink.
Skorstein over tak er spekkmurt og har bunnbeslag.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner og nedløp.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Utskifting av takrenner bør påregnes.

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i kjeller eller skade på grunnmuren. Manglende bortledning kan føre til økt fuktighet og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

• Takrenner og nedløp bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen som følge av sviktende vannavledning.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med åskonstruksjon. Undertak av over- og underliggende bord. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er observert symptomer på aktivitet fra borebille eller barkebille på loftet. Dette kan medføre risiko for skade på trekonstruksjonene, og videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget.

Konsekvens/tiltak

• Skaden må utbedres.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

• Noe råteskader i enkelte takbjelker og undertak må påregnes.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å fastslå omfanget av skade og eventuell pågående aktivitet fra borebille eller barkebille. Dersom det påvises aktivitet, må nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skade på trekonstruksjonene, da dette kan svekke bæreevnen og medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i tømmerkonstruksjon/laft med stående bordkledning. Vegger ble isolert utvendig og kledd i 2003. Arbeider ble gjort på egeninnsats/dugnad. Opplysning i følge eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det må påregnes noe loddavvik på yttervegger.

• Det er ikke mulig å kontrollere laftestokker som ligger ned mot grunnmur. Her er det en mulighet for skjulte avvik. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet å bruke membran mot grunnmur under laft.

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det anbefales å montere musebånd eller tilsvarende tiltak for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og trekonstruksjon.

Arbeidet med isolering og kledning er utført som egeninnsats/dugnad. Konsekvensen av dette er økt risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, noe som kan medføre skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.

• Arbeidet med isolering og kledning er utført som egeninnsats/dugnad. Konsekvensen av dette er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson for å redusere usikkerhet og risiko.

• Kledningen og vannbrett etc er noe ufagmessig utført.

• Arbeidet med isolering og kledning er utført som egeninnsats/dugnad. Dette medfører risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker sannsynligheten for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Det er ikke mulig å kontrollere laftestokkene mot grunnmur, og det er risiko for skjulte avvik eller skader, spesielt siden det ikke var vanlig å bruke membran mot grunnmur på oppføringstidspunktet. Dette kan føre til fuktskader og råte i konstruksjonen. Videre undersøkelser bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og 2-lags glass.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med parkett og flis i entrè og kjøkken. Gulv i disse rom ble pusset opp i 2013.

TG 2 Overflater - gulv -eldre

Beskrivelse

Gulvet er av gulvbord og tepper. Dette gjelder i stue og hele 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, trepanel, malte plater og tømmervegger. Himlingene er utført med malte plater og panelplater. Normalkt god tilstand i entre og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
1. etg: det er registrert ca 20 mm avvik i stue og ca 16 mm avvik lokalt. Kjøkken er det registrert ca 8 mm avvik.
2. etg: det er registrert ca 35 mm avvik på ett soverom. Det er registrert ca 65 mm avvik på soverom over bad, 45 mm avvik lokalt.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedring.
Store høydeforskjeller kan medføre redusert bokomfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og kan påvirke møblering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i teglstein. Øvre del av pipe er revet og bygd opp igjen i 2007.
Montert vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Rehabilitering av pipen anbefales på grunn av alder, tilstand og for kort avstand til brennbart materiale.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Rehabilitering av pipen bør gjennomføres for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og for å utbedre forhold knyttet til alder og tilstand.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og ytterligere forringelse av pipens funksjon og sikkerhet.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Denne kjeller har adkomst via luke i gulv i trapperom.
Det er murvegger rundt i rommet. Trebjelkelag med stubbloftsbord i tak.
Kun plassbygd enkel stige ned til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe saltutslag i vegger i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller legge fuktsperre på grunn. Saltutslag indikerer fuktproblemer, og dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for råte, sopp og skader på trekonstruksjoner. Krypkjeller regnes generelt som en risikokonstruksjon, og det anbefales å holde området under oppsikt over tid.

TG 2 Krypkjeller - under bad

Beskrivelse
Det er krypkjeller under betongdekke under bad. Kjeller har adkomst via luke i gulv i kjøkken. Kun enkel stige ned til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist delaminering og avskalling i betong, gassbetong eller lettbetong i krypkjeller.

• Det er registrert noe saltutslag i vegger i rommet.

• Eier opplyser at det kan komme inn fukt i denne kjeller ved stor fuktpåkjenning/større nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak
• Delaminering og avskalling kan føre til svekket konstruksjon og videre nedbrytning av materialet, med risiko for redusert bæreevne over tid.

• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller legge fuktsperre på grunnen. Saltutslag indikerer fuktproblemer, og dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for råte- og muggskader på konstruksjonen.

• Det bør vurderes tiltak for å hindre fuktinntrenging i krypkjelleren, for eksempel forbedret drenering eller tetting av åpninger.

Konsekvensen av fuktinntrenging er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, samt forringet inneklima.

Krypkjellere er generelt risikokonstruksjoner og bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle fuktproblemer tidlig.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse
Plassbygget enkel tretrapp i entrè. Trappa er bratt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på en dør. Dører i 2. etg er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at han har registrert noe mus i sin eietid. Uvisst om hvor musa kommer inn, men de pleier vanligvis å gå inn under kledning og opp i vegg.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det tidvis har vært registrert mus.

• Det er registrert muselort på loft.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Tiltak bør iverksettes for å tette mulige inngangspunkter for mus, samt fjerne muselort og eventuelle rester etter skadedyr.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, helseskader, og skader på bygningskonstruksjonen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder leggning av vamrekabler. Ingen dokumentasjon om membran eller annet arbeider. Røropplegget ble utført av Krokstad rør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
I dusjområde er det dekorstein/elvestein. Noe røffe overflater på vegg med stein.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusjområde. Ok fall til sluk inne i dusjområde.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Opplysning i følge eier.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

• Da arbeidet er utført uten dokumentasjon settes TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert tetthet og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger. Det er utført omfattende fuktsøk i våtsoner inne i våtrommet, ingen tegn til unormal fukt ble påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat, samt oppvaskmaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i kjeller. Det er et eldre avløpsrør i gulv som går ut i terreng.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• I samlestokk er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Vannet ledes til et rør som går ute av bygningen og rett til terreng.
• Vannrør i kjeller er ikke merket.

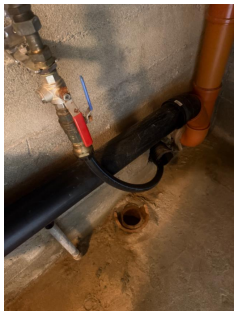
Konsekvens/tiltak
• Vannrørene i kjeller bør merkes tydelig for å sikre korrekt identifisering ved vedlikehold eller reparasjoner. Manglende merking kan føre til feil håndtering, økt risiko for skader ved arbeid på anlegget, og unødvendige kostnader ved fremtidig vedlikehold.

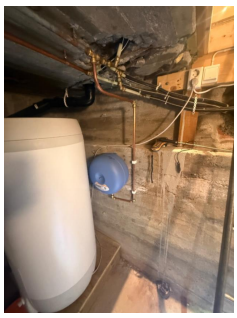


Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det kan finnes mindre rester av eldre avløpsrør i betongdekket i gulvet.
Disse er ikke i bruk.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

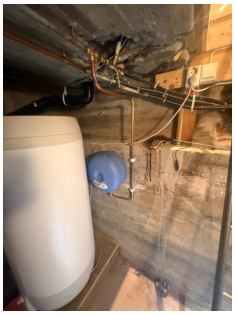
Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Dette kravet kom etter montering av bereder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.
Manglende korrekt tilkobling kan medføre sikkerhetsrisiko og skade på både bereder og bygning.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert luft-luft varmepumpe. Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskropp. Varmepumpa er ca 10 år gammel. Opplysning i følge eier.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

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

Åpent og skjult el-anlegg med automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

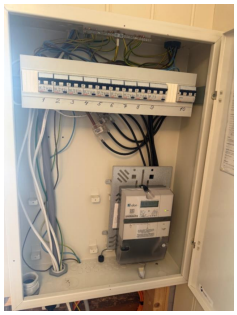
Vurdering av avvik:
• Eier sier at det det ikke finnes tilfredsstillende kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

• På grunn av anleggets alder, manglende eller utilfredsstillende kursfortegnelse, samt at det er mer enn fem år siden siste kontroll, anbefales det at det gjennomføres en ny kontroll av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utarbeides en oppdatert og korrekt kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Manglende kursfortegnelse medfører økt risiko for feil bruk av anlegget, vanskeliggjør feilsøking og kan føre til fare for personskade eller brann.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskade.





Brannteknikse forhold

Beskrivelse
montert røykvarsler og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Boligen er ikke drenert. Grunnvannet i området ligger høyt, så ved høy vannstand vil det kunne være noe fuktighet i kjellerkulp.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong. Dette er synlig i krypkjellere.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen ligger i et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er fra 2012. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 2012. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysning i følge eier.
Det er i tillegg montert tilbakeslagsventil på avløpsledningen. Denne bør ha jevnlig tilsyn og service.

Vurdering av avvik:

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

• Tilbakeslagsventil er ca 14 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og service av tilbakeslagsventilen for å sikre funksjon og forhindre tilbakeslag av avløpsvann.
Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt risiko for funksjonssvikt, som kan føre til vannskader og kostbare utbedringer. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Eier sier at det det ikke finnes tilfredsstillende kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

• På grunn av anleggets alder, manglende eller utilfredsstillende kursfortegnelse, samt at det er mer enn fem år siden siste kontroll, anbefales det at det gjennomføres en ny kontroll av det elektriske anlegget.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det bør utarbeides en oppdatert og korrekt kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Manglende kursfortegnelse medfører økt risiko for feil bruk av anlegget, vanskeliggjør feilsøking og kan føre til fare for personskade eller brann.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskade.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/103 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Trapperom, 2 Soverom, 2 Kott

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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 3 500 000

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	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haugsundgata 81 ,3303 HOKKSUND 71 m²	1900	2 sov	07-05-2026	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**43 662**
2	Smedgata 12A ,3300 HOKKSUND 109 m²	1937	3 sov	29-11-2023	3 000 000	**3 250 000**		3 250 000	**29 817**
3	Plassen 15 ,3303 HOKKSUND 126 m²	1949	4 sov	05-08-2025	4 000 000	**4 000 000**		4 000 000	**33 333**
4	Sulusgangen 9 ,3303 HOKKSUND 88 m²	1954	3 sov	26-06-2024	3 490 000	**3 200 000**		3 200 000	**35 165**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	15 000
Vedlikehold	Kr.	20 000
Forsikring	Kr.	12 000
Adminstrasjon/div.	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**50 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 640 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 900 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	410 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**90 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 990 000**

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 500 000**

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

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

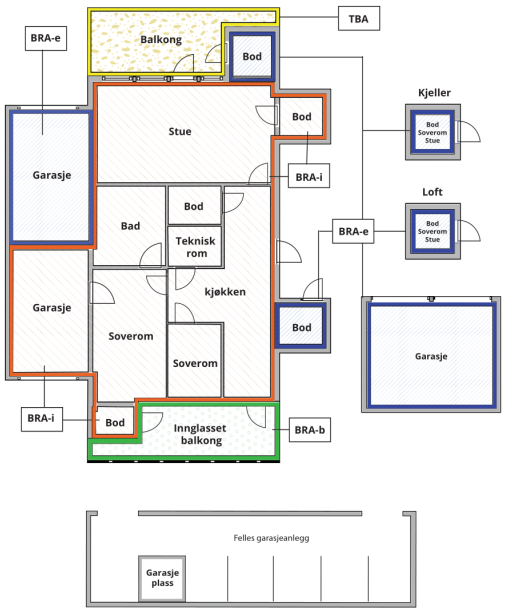
Hva er måleverdig areal?

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.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	63			63	
2. etasje	40			40	
SUM	**103**				
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger på skfte av vindu i fasade i 1964. Ikke levert noe plantegninger.
Takhøyde på ca 220 cm. Skråtak i 2. etg.

Byggemeldte tegninger finnes ikke i kommunen og lovlighet er derfor ikke vurdert. Takstmannen er ikke kjent med om arealer er godkjent for bruken som den fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger finnes ikke i kommunen og lovlighet er derfor ikke vurdert. Takstmannen er ikke kjent med om arealer er godkjent for bruken som den fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Lars Rype	Takstingeniør
	Rolf Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	102	79		0	657.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sundgata 7

Hjemmelshaver
Kristiansen Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i gamle Hokksund med kort vei til butikker og flere typer serviceinstitusjoner. Barnevennlig og trafikkstille strøk. Flotte tur- og fiskemuligheter langs elva.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Bygningene ligger helt inntil eiendomsgrense. Gjerde på plen mot kryss står noe å utsiden av eiendomsgrense.

Tinglyste/andre forhold

Ved henvendelse til megler eller selger oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring				

Kommentar
Taksten forutsetter at bygningene er tilstrekkelig forsikret.

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Byggeår ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkelt uthus med to boder inne i bygningen. Sviller står på lecablokker og rett på terreng. Innvendig grusgulv og tregulv i del av bygget.
Stående kledning. 3 av sidene har det blitt kledning på 2000- tallet.
Nye takplater og takrenner i ca 2010. Arbeider er utført på egeninnsats.
Det bør monteres snøfangere for å unngå. Takras vinterstid.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke settes tilstand på tilleggsbygg. Dette er kun en ren beskrivelse.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sundgata 7 , 3303 HOKKSUND
Gnr 102 - Bnr 79
3314 ØVRE EIKER

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

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: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 08.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3314 - 102/79//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	657,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6627029,2	**Øst**	550996,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6627031,66	551015,07	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	15,67	
2	6627022,55	551007,42	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	11,90	
3	6627022,1	550997,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,30	7,23
4	6627031,88	550987,91	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	13,99	
5	6627048,16	551004,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,38	
6	6627049,58	551006,14	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,03	
7	6627052,09	551004,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,29	
8	6627058,01	551009,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,18	
9	6627044,8	551023,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,21	

Vedlegg: Kommuneplan

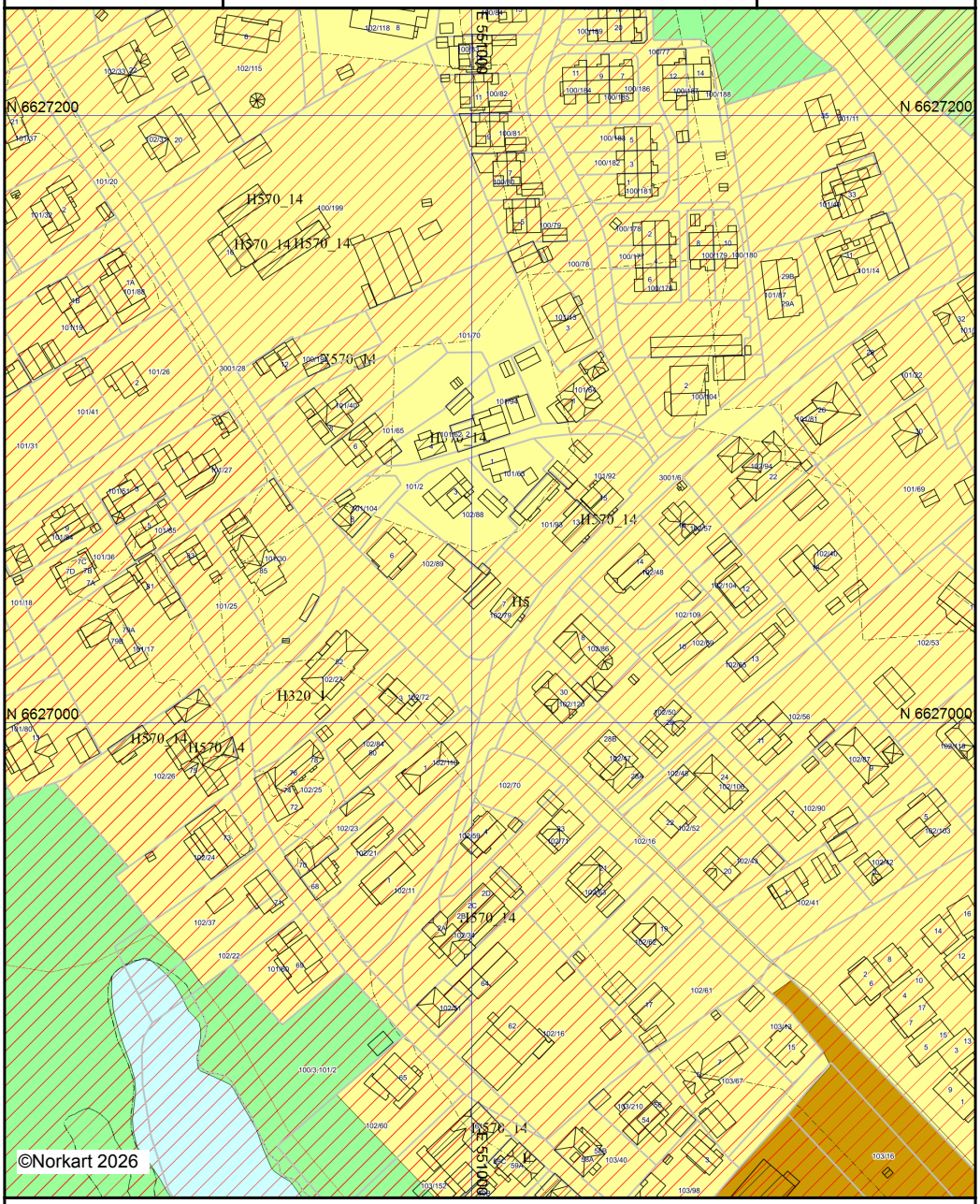
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/79
Adresse: Sundgata 7
Utskriftsdato: 08.07.2026
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

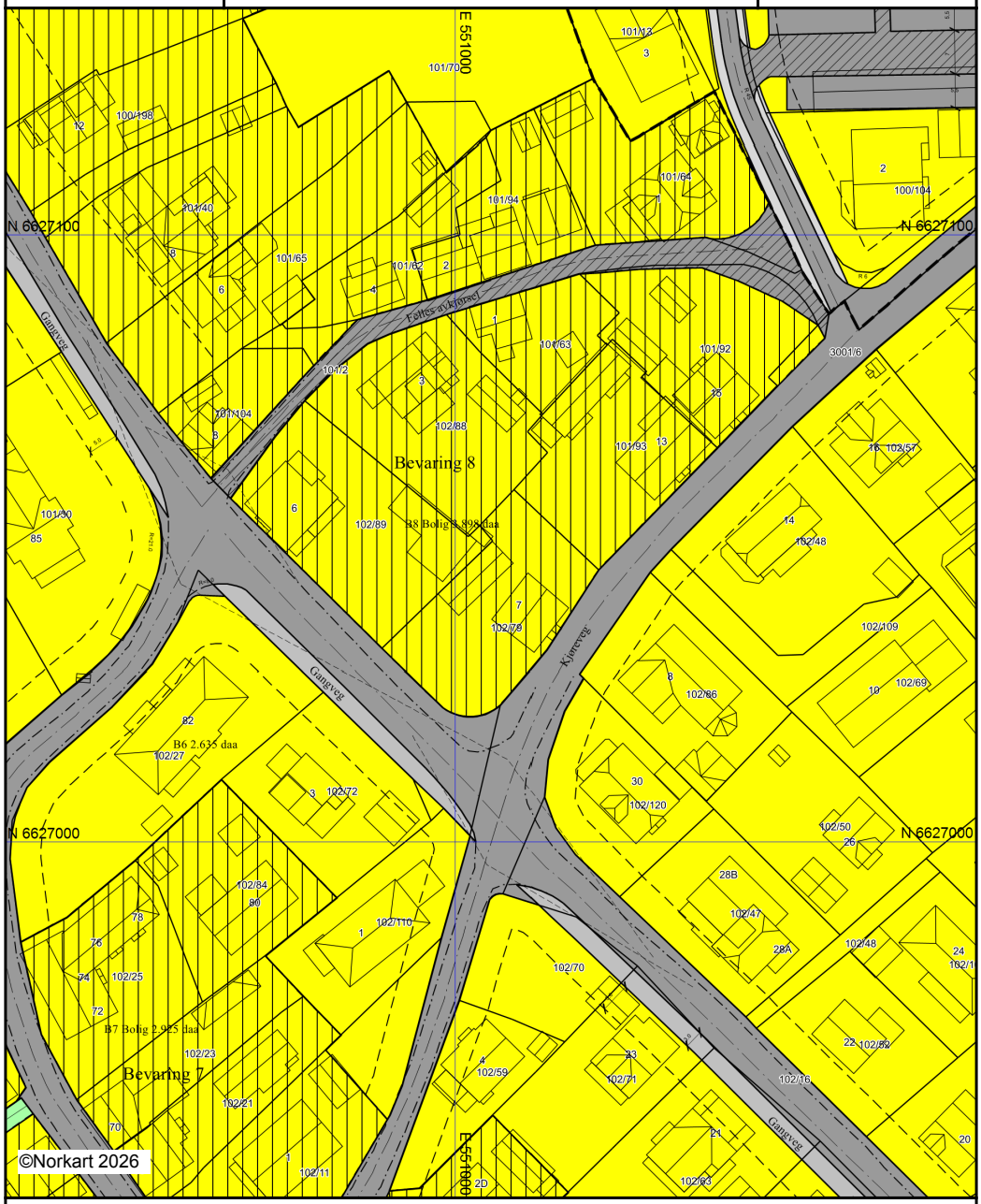
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/79
Adresse: Sundgata 7
Utskriftsdato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

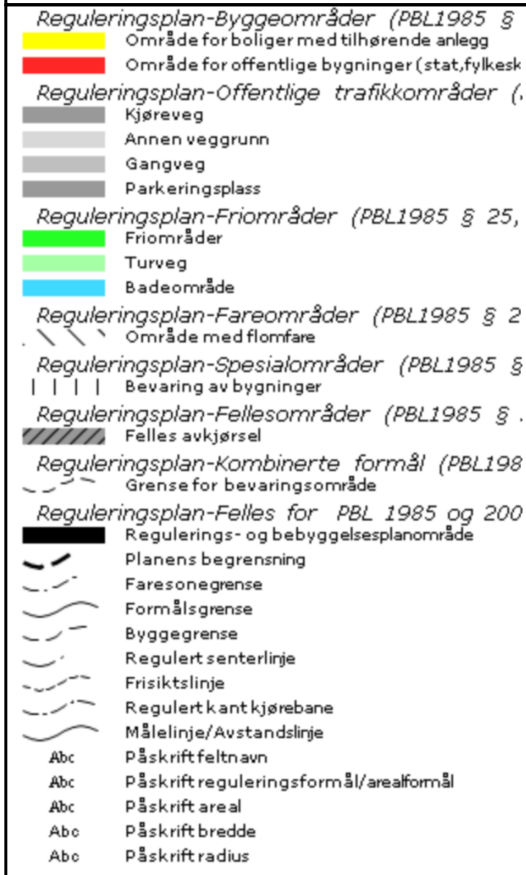
UTM-32



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

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Øvre Eiker kommune

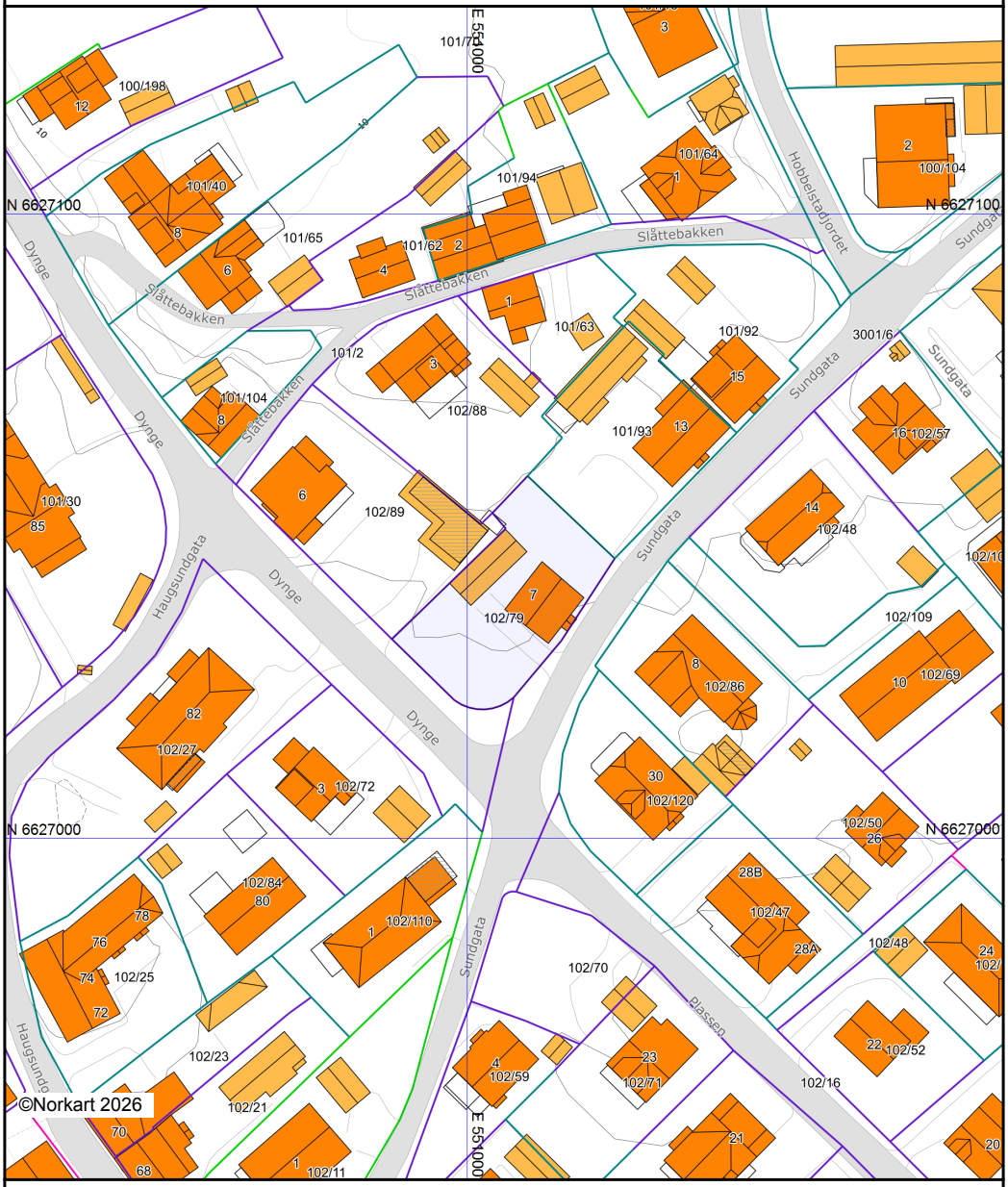
Grunnkart

Eiendom: 102/79
Adresse: Sundgata 7
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Øvre Eiker kommune: Grunneiendom 3314-102/79

Norkart
Utskriftsdato: 23.07.2026 12:21

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HUS NR. 57	Beregnet areal	657.1
Etablert dato	25.02.1965	Historisk oppgitt areal	719,9
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/79
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	102/79
Endre egenskaper Annen forretningstype	26.11.2019 26.11.2019	Sentralpunkt flyttet		102/79
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	12.11.2012 12.11.2012	2011/8269	Tinglyst 24.11.2012	3001/28 (4850,9) 0624-Mnrmangler, 0624-102/20, 3048-102/28, 100/2, 100/3, 100/10, 100/26, 100/75, 100/198, 100/199, 101/2, 101/3, 101/17, 101/20, 101/25, 101/26, 101/27, 101/30, 101/32, 101/37, 101/40, 101/57, 101/60, 101/65, 101/70, 101/88, 101/104, 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 102/7, 102/8, 102/9, 102/11, 102/12, 102/13, 102/16, 102/21, 102/22, 102/23, 102/24, 102/25, 102/26, 102/27, 102/31, 102/33, 102/34, 102/37, 102/44, 102/51, 102/60, 102/64, 102/72, 102/73, 102/79, 102/80, 102/82, 102/83, 102/89, 102/93, 102/110, 103/9, 103/40, 103/152, 3001/6
Skylddeling Skylddeling	25.02.1965	1558		102/25 (-719,9), 102/79 (719,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627029.2	550996.8		Ja	657.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN ROLF F061268*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SUNDGATA 7 3303 HOKKSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sundgata 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3303 HOKKSUND	Kirkesogn	04050101 Haug

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Øvre Eiker kommune: Grunneiendom 3314-102/79

Norkart
Utskriftsdato: 23.07.2026 12:21

Grunnkrets	405 Gamle Hokksund-Lerberg	Tettsted	2003 Drammen
Valgkrets	3 Hokksund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160732091		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	160732105		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 160732091: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sundgata 7	H0101	102/79	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 160732105: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/79	-	-	-	-	-

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-102/79, Sundgata 7, 3303 HOKKSUND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	29.06.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	29.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.06.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

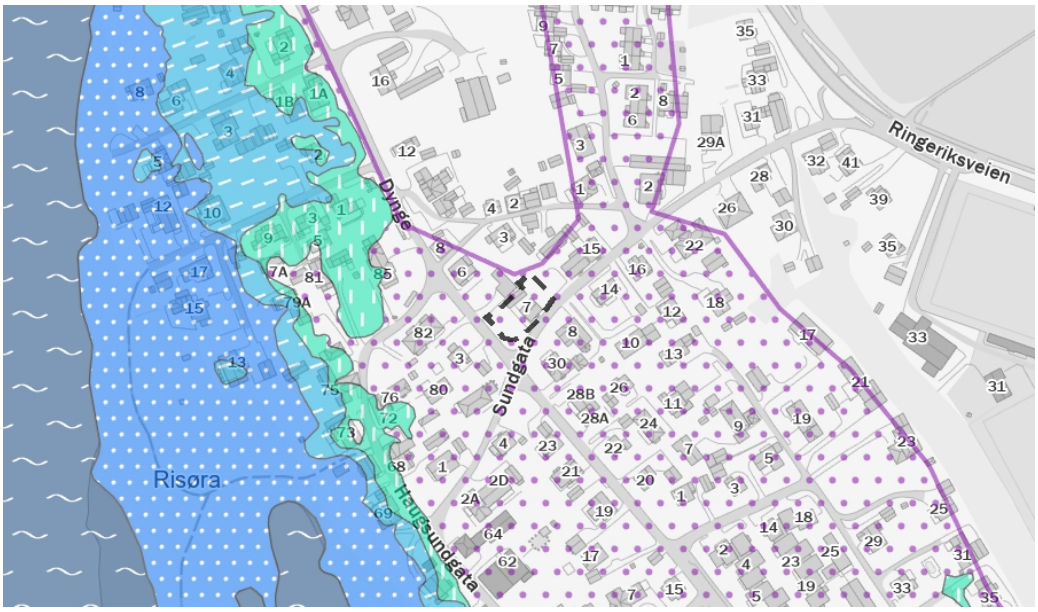
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Forurenset grunn	29.06.2026	Ikke funnet	0.52 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	04.07.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kvikkleire	29.06.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	29.06.2026	Ikke funnet	19.3 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	0.11 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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	29.06.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

- Vann / elv
- Flom - gjentaks-intervall 10-20 år
- Flom - gjentaks-intervall 50-200 år
- Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år
- Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

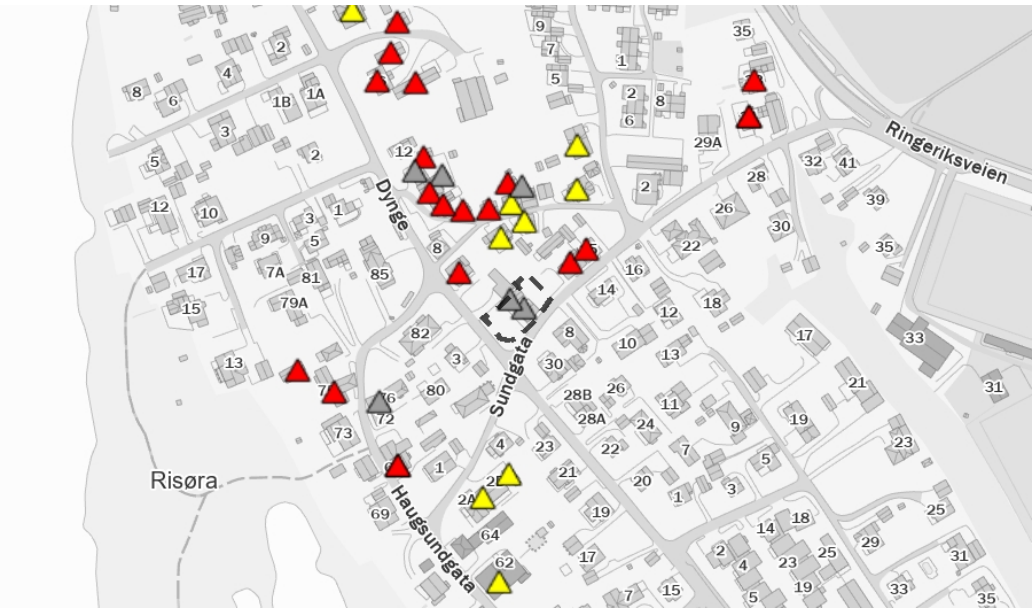
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	29.06.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

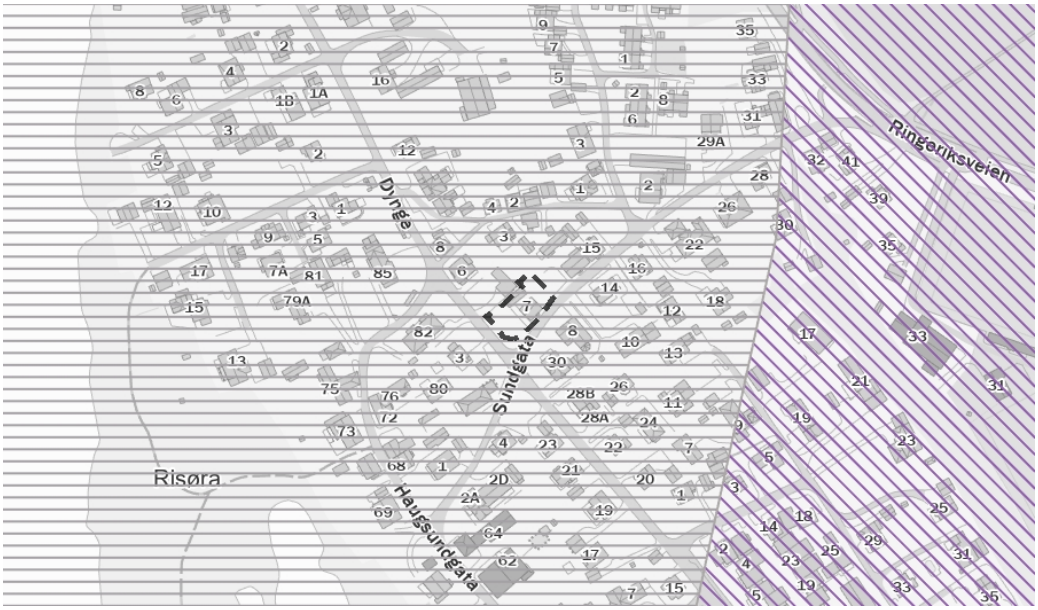
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	29.06.2026			
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

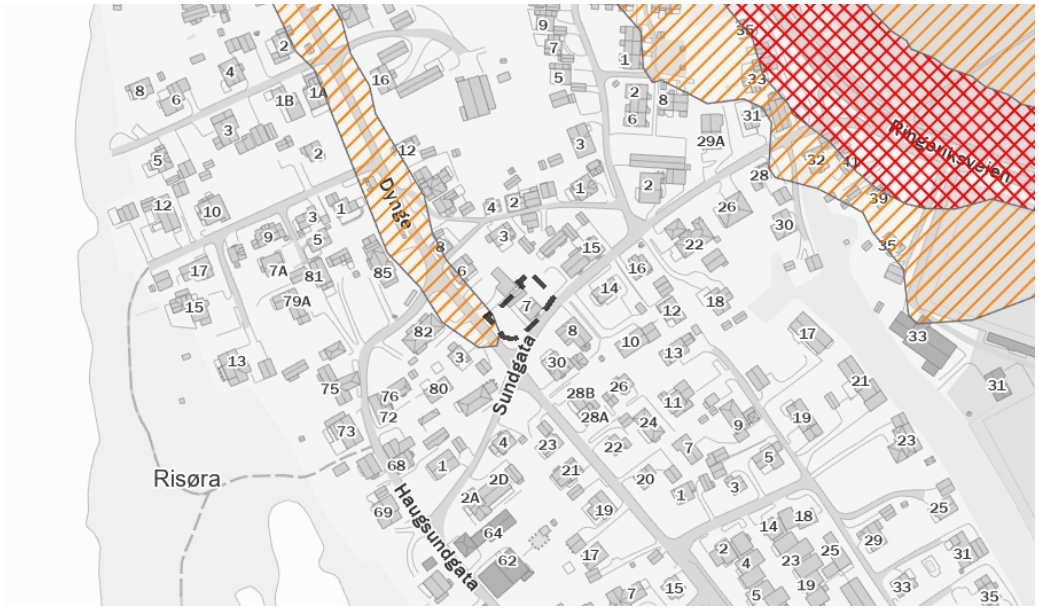
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

REGULERINGSPLAN FOR GAMLE-HOKKSUND

28.11.2005 revidert 15.09.2006 og 26.04.07
egengodkjent 23.05.2007, mindre vesentlig endring, egengodkjent 04.06.2008

§1

Det regulerte området vises på planen med reguleringsgrense. Innenfor planens begrensninger gjelder disse bestemmelsene; plan- og bygningsloven, ferdselsreglement for Elveparken Gamle-Hokksund og andre vedtekter for Øvre Eiker kommune.

§2

Området reguleres til:

Byggeområder (§25-1)

- Boliger
- Bolig/Forretning
- Forretning
- Offentlige bygninger (offentlig bygg, undervisning, forsamlingslokale)
- Almenyttig (forsamlingslokale)

Offentlig trafikkområde (§25-3)

- Kjøreveg
- Parkering
- Fortau
- Torg

Friområder (§25-7)

- Friområde
- Park
- Tursti/Branngang er
- Badeområde

Spesialområde – kulturelt bevaringsområde (§25-6)

- Bevaring av bygninger og bygningsmiljø
- Kommunalteknisk virksomhet
- Privat vei

Fareområde (§25-1)

Område med flomfare

§3 Fellesbestemmelser

I tillegg til bestemmelser kommer felles bestemmelser som gjelder for hele området.

1. All ny bebyggelse skal følge de byggegrenser som er anvist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist skal byggelinje mot veg følges.
2. All ny bebyggelse skal i volum og hovedform tilpasse seg den eksisterende bebyggelsen. Det skal redegjøres for valg av arkitektonisk formspråk i byggesøknaden.

3. Areal for biltrafikk skal minimaliseres. Utformingen skal skje med tanke på å redusere kjørehastigheten, ivareta trafikksikkerheten og øke trivselen i området.
4. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal så langt det er mulig bevares. Det skal redegjøres for dette i byggesøknaden. Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis. For feltene B14 spesialområde og ubebygd del av B10 stilles det krav til godkjent bebyggelsesplan før feltene kan fradeles eller bebygges. Planen skal minst inneholde plassering av bebyggelsen, bebyggelsens høyde og møneretning, avgrensning av tomter og fellesarealer, lekeareal, parkeringsløsning, eksisterende trær som skal bevares.
5. Ved oppføring av fem boenheter eller mer i et område, skal det avsettes og opparbeides et felles lekeareal med sandkasse, klatre- og huskemuligheter samt sitteplasser. Plassen skal i tillegg beplantes med et tuntre. Krav til areal er minimum 20 kvm pr. boenhet. Lekearealet skal opparbeides før ferdigattest gis. Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke til dette. Innretningene skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.
6. For parkeringskrav henvises dett til kommunens egen parkeringsnorm.
7. Dersom det ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses og kulturavdelingen i fylket varsles jf. kulturminnelovens § 8.2
8. I alle byggesaker skal Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T 1442 legges til grunn. Utarbeidet støyberegning for Gamle-Hokksund, med tilhørende kart datert mai 2006***,og tillegg av april 2007,*** legges til grunn ved behandling av søknader.
9. ***Vegbelysning skal være i henhold til kommunal norm.***

§ 4 Byggeområder

Boliger:

1. Området kan bebygges med bolighus med en boenhet og eventuelt med en hybelleilighet på inntil 55 m2 BRA.
2. For ubebygd del av B10 kan det tillates konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedehus, atriumhus og tunbebyggelse.
3. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 25% av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse og biloppstillingsplasser. Det skal beregnes 18 kvm per biloppstillings-plass.
4. For eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minimum 300 kvm pr. bolig og 50 kvm for hybelleiligheter.
5. Maksimal møne – og gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige henholdsvis 8.0 meter og 6,5 meter.
6. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde på 2,5 meter over gjennomsnittelig planert terreng og en maksimal størrelse på 36 kvm BYA. Til garasjebygg kan det tillegges 5 kvm BYA bodareal per boenhet.

Boliger/Forretning:

1. Området kan benyttes som bolig eller forretning.
2. Ved forretningsdrift skal vinduene i 1 etg. ikke forblendes, men være utstillingsvinduer for å bidra til liv i gaten.

3. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 50% av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse og krav til parkeringsplasser. Det skal beregnes 18 kvm pr biloppstillings-plass.
4. Eksisterende bygg reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde.
5. Ved byggemelding skal garasjeplassering vises. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde på 2,5 meter over gjennomsnittelig planert terreng og en maksimal størrelse på 36 kvm BYA. Til garasjebygg kan det tillegges 5 kvm BYA bodareal per boenhet.

6. Forretning:
1. Området kan benyttes til forretning.
2. Eksisterende bygg reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde.
3. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 50% av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse.
4. Vinduene i 1 etg. skal ikke forblendes, men være utstillingsvinduer for å bidra til liv i gaten.

Offentlige bygg, herunder også undervisning og forsamlingslokale:
1. Tingstua og Arbeideren er regulert med eksisterende gesims- og mønehøyde.
2. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 50% av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse.
3. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i dimensjonering, detaljering og materialbruk.
4. Eksisterende bebyggelse tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.
5. Markert tuntre på eiendommen gbnr. 102/16,51 skal ikke fjernes uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke til dette.

Almenyttig (forsamlingslokale/idrettsklubbhus):
1. Lokalene skal benyttes til foreningsvirksomhet og utleie i samsvar med formålet.
2. Lokalene er regulert med eksisterende gesims og mønehøyde.
3. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, er 25 % av tomtearealet.
4. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i dimensjonering, detaljering og materialbruk.

§ 5 Offentlig trafikkområde

Kjørevei

1. Offentlig kjørevei er vist på planen med annet vegareal. Kjørebanen er regulert i hht:
    a) Plassen – Sundgata = 6m
    b) Storgata kryss Dynge = 5m
    c) Dynge – Stråveien = 6m
    d) Dynge – Hobbelstadgata = 5m
    e) Dynge – Krukegata = 5m

2. I området som er avsatt til spesialområde for bolig bevaring skal opparbeiding av trafikkområdene søke tilpasning til omgivelsene.
3. I område mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det ved veikryss være fri sikt i 0,5m høyde over tilstøtende veiers planum.

4. Annen veggrunn som rabatter, restareal etc skal utformes med kantsteinsavslutninger i granitt og beplantning i hht. godkjent detaljplan.

Parkering:
1. Det er avsatt flere områder for parkering innen planområdet til besøkende av området. P-plassene skal opparbeides i hht godkjent detaljplan.

Fortau:
1. For bygging av fortau kreves godkjent bebyggelsesplan.

Torg:
1. For opparbeiding av torget i Storgaten ved Arbeideren kreves godkjent bebyggelsesplan.

§ 6 Friområde

1. Områdene kan benyttes og fungere som grøntdrag, turveg, sti, anlegg for lek, badeplass og park. Branngangene markert på kartet er også en del av friområdet innenfor plankartet.
2. I friområdet langs Drammenselva gjelder ferdselsreglementet for Elveparken Gamle-Hokksund.
3. Det kan opparbeides turveg fra brua til Risøra. Det kreves utarbeidelse av detaljplan for turvegen før den kan opparbeides. Turvegen skal tilrettelegges etter prinsipper for "universell utforming".
4. Fra Risøra til Hellefossen kan etableres en sti eller et tråkk.
5. Branngangene som er vist på plankartet kan ikke stenges på noen måte i form av tilbygg eller nybygg, men skal være åpen for fri ferdsel til elva.
6. Ved opparbeiding av Risøra kan det tilrettelegges for badeområde og evt. service-anlegg. Det kreves godkjent utomhusplan før opparbeidelsen.
7. Parken på Tingstua skal opparbeides i hht. godkjent utomhusplan tilpasset bruken av bygget. Det tillates etablering av anlegg som fremmer bruken av Tingstua med tilhørende park, eks. paviljong, kafédrift etc. Det kan tillates båtfeste av enkel utførsel etter søknad.
8. I friområde tillates båtfester av enkel utførsel i hht. tinglyst rett eller etter søknad til kommunen.
9. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Hugging av trær og rydding av vegetasjon skal skje i samråd med kommunen, grunneier og velforening. Det skal tas spesielt hensyn til kantvegetasjonen
10. Lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av området tillates ikke.
11. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor friområde. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde for almenheten, kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

§ 7 Spesialområde – Bevaring av bygninger og anlegg.

Ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse:
1. Ubebygd areal innenfor bevaringsområdet kan nyttes til oppføring av ny bolig.
2. Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht

størrelse, form, materialer, detaljering og farger som harmonerer med den eksisterende vernverdige struktur og bebyggelse i området.
3. Bygningene skal plasseres innenfor de på plankartet avmerkede byggegrenser eller byggelinjer. Mot gate skal nybygg oppføres i byggelinjen til vei dersom annet ikke er anvist i planen.
4. For området Bolig bevaring 14 kreves godkjent bebyggelsesplan før området kan bebygges.
5. Utnyttelsesgrad er 20% BYA av tomtearealet inkludert eksisterende bebyggelse og krav til parkeringsplasser. Det skal beregnes 18 m2 per biloppstillingsplass.
6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres fasadeoppriss og fotomontasje som viser nybygg i forhold til eksisterende bygninger og hageanlegg.
7. Eksisterende plasser, gate/veiløp, smug, branngange og hevdede snarveier skal opprettholdes.
8. Eksisterende bygg kan utbedres, moderniseres, ombygges og i standsettes under forutsetning av at form, volum, takform, materialbruk, fasader og annen detaljering opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til tideligere utseende.
9. Dersom et skadet bygg erstattes av et nybygg kan kommunen kreve at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygget, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
10. For SEFRAK registrerte bygg skal det foreligge uttalelse fra fylkeskommunen.

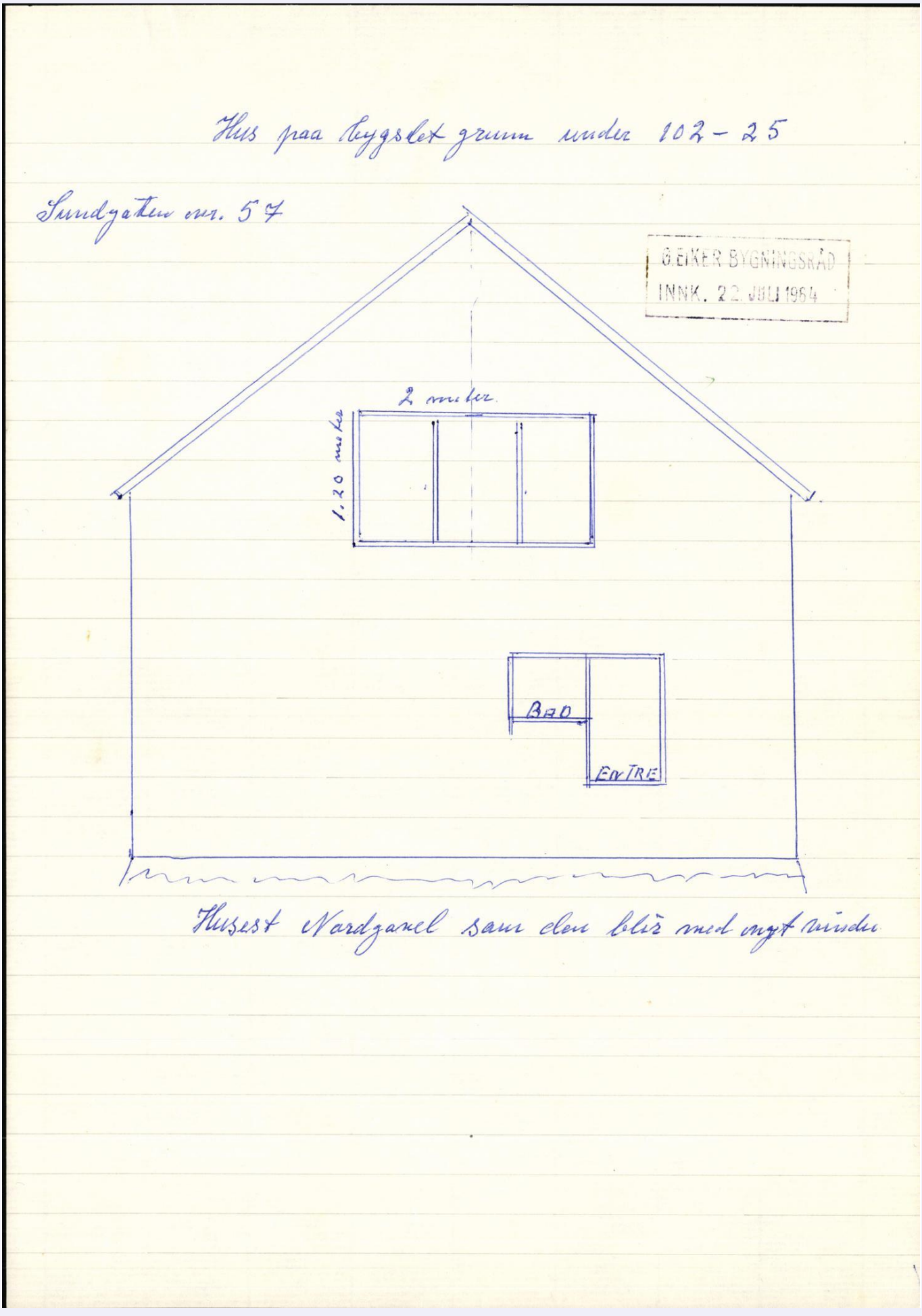
Kommunalteknisk virksomhet:
1. Kommunalteknisk virksomhet er i planen angitt som trafo og pumpehus. Det skal sikres kjørbar veg til anleggene.

Privat vei:
1. ”Slåttebakken” skal opprettholdes som grusvei da dette er spesielt viktig for å bevare preget og kvaliteten i området.

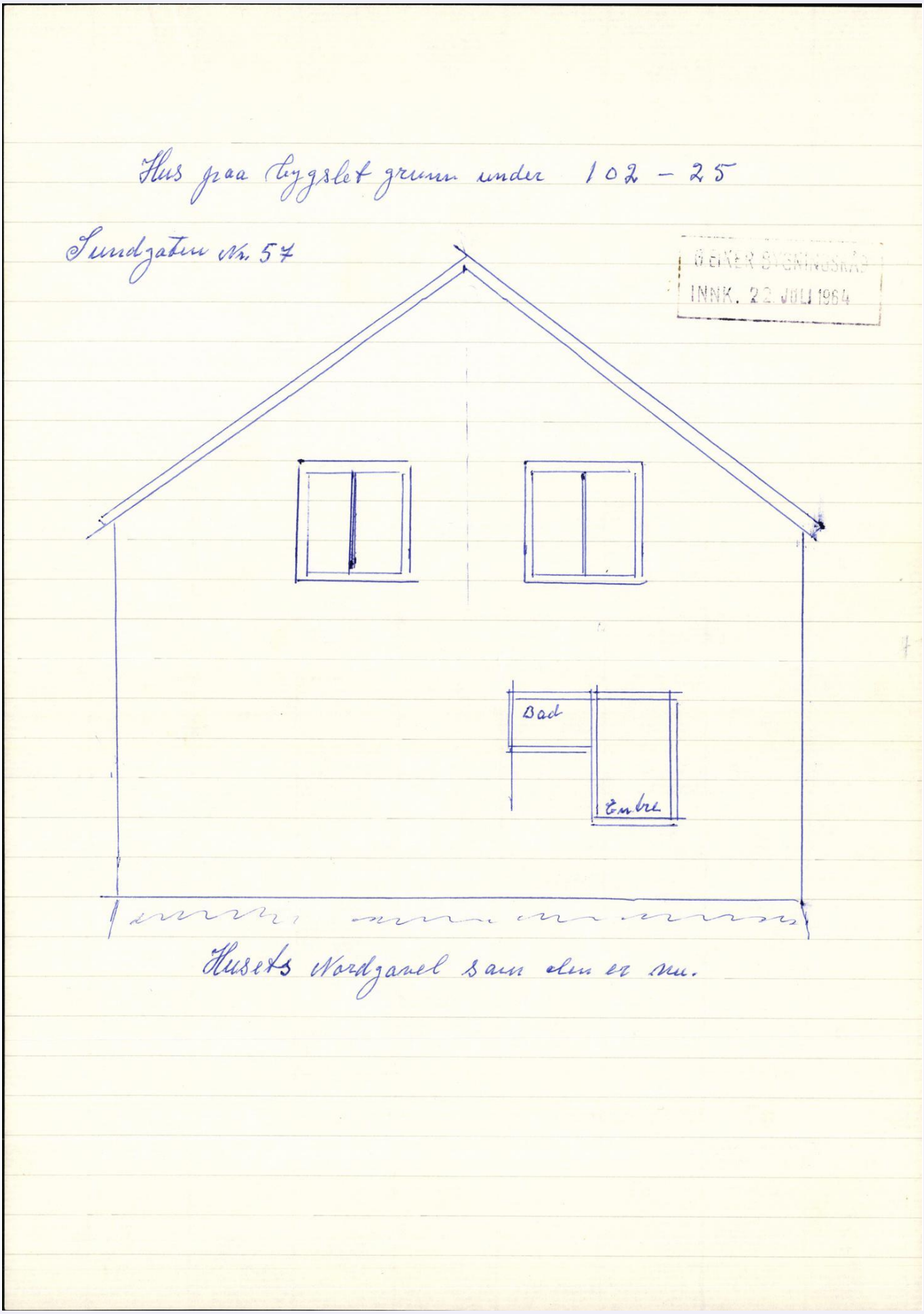
§ 8 Fareområde

1. Område med flomfare er vist med skravur til kote 6,6 som er grunnlag for 200-års flom.
2. Eventuelle nybygg innenfor det skraverte området må etableres på flomsikker høyde i henhold til NVEs retningslinjer nr. 1/99 for Drammen kartblad Hokksund. Flomsikker høyde vil være 200-års flommen samt sikkerhetsmargin på 10 cm.
3. For eventuelle tilbygg og påbygg innenfor fareområdet vil flomsikker høyde være retningsgivende. Ved tilbygg og påbygg under denne høyden må tiltakshaver dokumentere samt ta i bruk konstruksjoner som tåler flom.
4. Konstruksjonene må tilpasses eksisterende bygningsmasse og ha en høy estetisk kvalitet.
5. All oppfylling blir sett på som vesentlige inngrep og tillates ikke.
6. Ved riving/gjenoppbygging av bygninger innenfor avmerket flomsone gjelder pkt 2 i denne bestemmelsen.
7. Dokumentasjon av grunnforhold skal skje i byggesøknaden.

Vedlegg: Tegninger fasadeendring



Vedlegg: Tegninger fasadeendring



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Stempel kr. 5,-

263

Dagb. nr. 1440 / 1957
Eiker, Modum og Sigdal sorenskriverembete 20/5

E r k l æ r i n g .

Underskrevne Einar Kristiansen som eier av bygseltomt med hus nr. 57 under gnr. 102 bnr. 25 i Hokksund gir hermed Övre Eiker kommune stedsevarig bruksrett til et areal stort ca. 30 m^2 av min nevnte bygseltomt, hvilket areal skal nyttes til anlegg av gate 10 etter reguleringsplan for Hokksund öst. Til gjengjeld får Einar Kristiansen stedsvarig bruksrett til et areal stort ca. 40 m^2 av det areal som Övre Eiker kommune har ervervet stedsevarig bruksrett til av Johan Ihlens eiendom gnr. 102 bnr. 25. Grensene for disse arealer framgår av nedenstående riss. Overdragelse av disse bruksrettighetene skjer uten erstatning til noen av partene, idet dog kommunen sörger for at Einar Kristiansens gjerde blir flyttet fra hans nåværende grense til den nye grense uten utgift for han.

Denne erklæring blir å tinglyse på bygseltomten.

Hokksund, den 25. april 1957.

Einar Kristiansen

Til vitterlighet:
1. Valborg Ihlen Grimelid
2. Ole M. Fransen.

Bruksrettighetens verdi ansettes til kr. 100.-

Rådmannen i Övre Eiker 16/5. 57.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nærværende erklæring godkjennes av meg som eier av hovedbölet gnr. 102 bnr. 25.

Hokksund, den 25 april 1957.

Johan Ihlen.

Til vitterlighet:

1. Valborg Ihlen Grimbd
2. Ole M. Hauzen

Underskrevne Johan Ihlen godkjenner at kommunen overdrar til Einar Kristiansen bruksretten til ca. 40 m^2 av det areal av min eiendom som kommunen har fått bruksrett til.

Hokksund, den 25. april 1957.

Johan Ihlen.

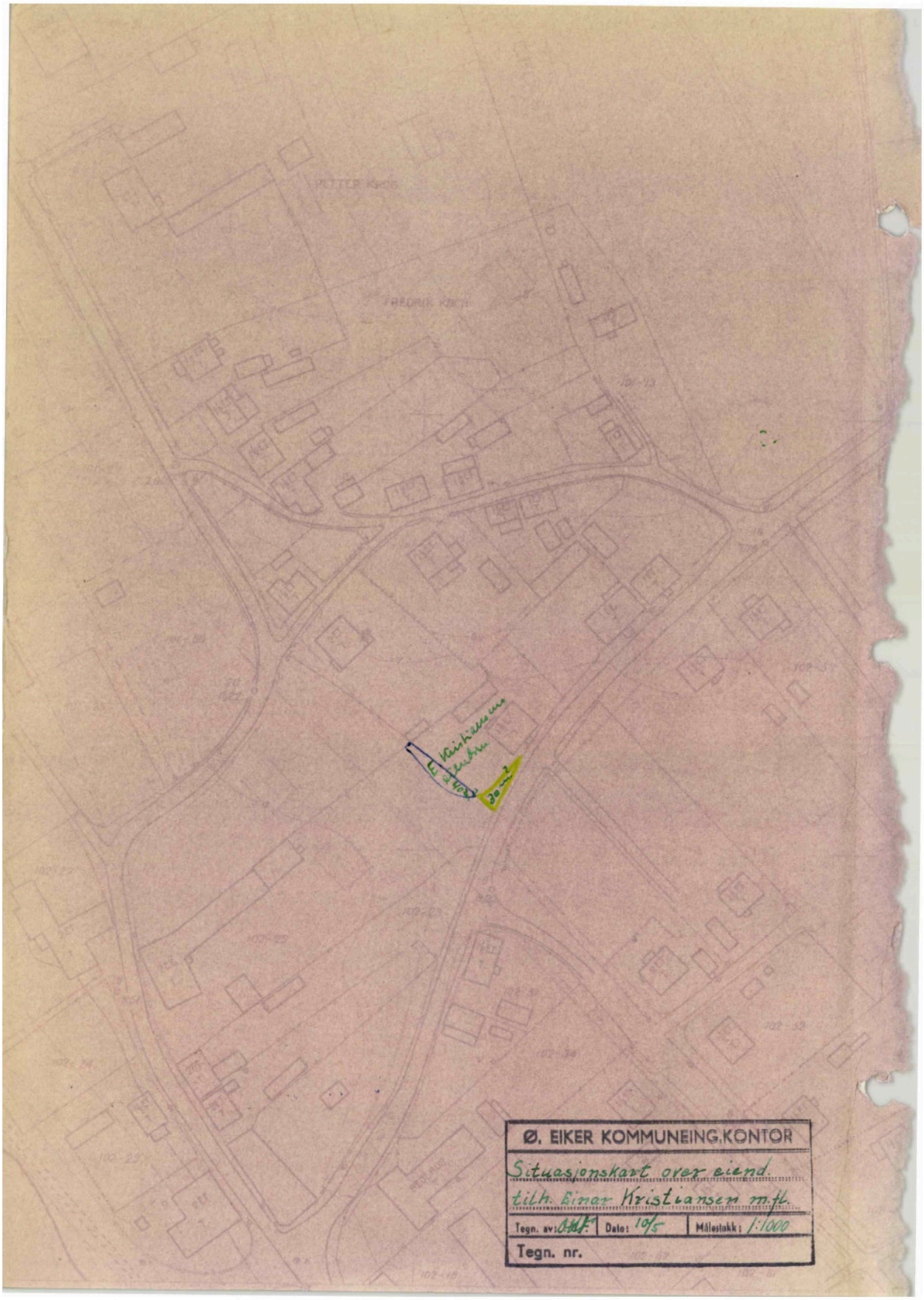
Til vitterlighet:

1. Valborg Ihlen Grimbd
2. Ole M. Hauzen

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1957/1440/25
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 09:40



Utskriftsdato: 08.07.2026

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund
Telefon: 32 25 10 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundgata 7, 3303 HOKKSUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0503-408
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/2033/Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 657 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 87 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_14
	Delareal 657 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0129
Navn	Reguleringsplan for Hokksund øst, gamle Hokksund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/780/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 657 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B8
	Delareal 657 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger **Feltnavn** Bervaring 8

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 23.07.2026

Tilknytning til vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sundgata 7, 3303 HOKKSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Vannmålernummer	Målerstand ved siste avregning	Dato
09898255	8	17.04.2026

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

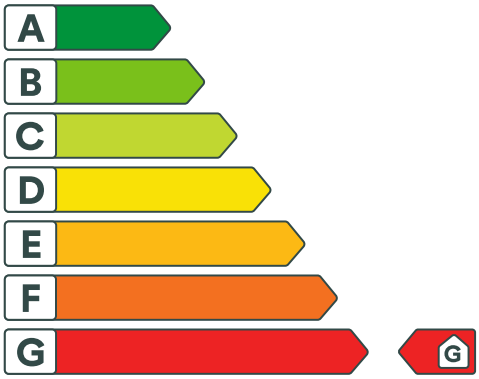
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Sundgata 7, 3303 HOKKSUND**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365019**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160732091**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **79**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1750**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **562,63**

Vedlegg: Energiattest

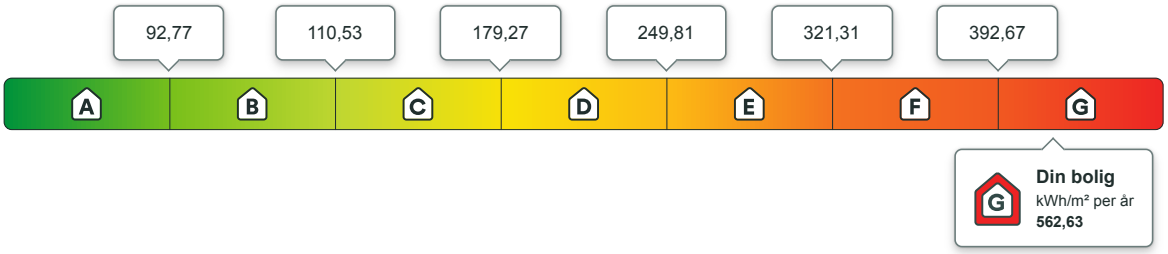
Sundgata 7, 3303 HOKKSUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
67 041,23	**607,92**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Sundgata 7, 3303 HOKKSUND

Detaljering

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

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

Sundgata 7, 3303 HOKKSUND

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

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



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2869260118 / Ragnar Killingstad, tlf. 90581556
Sundgata 7, 3303 Hokksund
Gnr. 102, bnr. 79 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

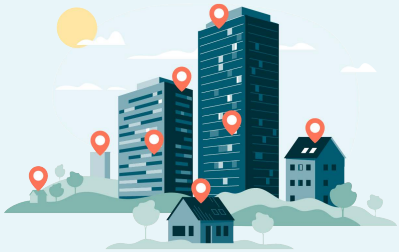
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2869260118
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Ragnar Killingstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig

905 81 556
ragnar.killingstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13, 3301 HOKKSUND

eiendomsmegler1.no