



Velkommen til

Østre Nøstegate 7A/B
3300 Hokksund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østre Nøstegate 7A/B
3300 Hokksund

Innholdsrik og velholdt boligeiendom med opparbeidet hage mot elven | Sidebygning med utleie | Sjelden anledning.

Velkommen til Østre Nøstegate 7A/B.

Populær og sentral beliggenhet med kort vei til flotte turstier, marka, bade- og fiskemuligheter. Få minutters gange til sentrum hvor du har alt du trenger i hverdagen av servicetilbud, buss og togtilbud. Her bor du sentralt, men likevel fredelig i et veletablert nabolag. De mange uteplassene, inkludert en stor overbygget terrasse og en sjarmerende grillplass.

Boligen går over to plan byr på:
1. etasje: Vindfang, hall, vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, tv-stue m/utgang til terrasse og hage, peisestue, kott, kjølerom, teknisk rom.
2. etasje: Trappegang, stue, bad, 4 soverom.

Sidebygningen med utleie byr på:
1. etasje: Entré, bad, sovealkove, stue/kjøkken, verksted.
2. etasje: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 800 000
Omkostninger*	kr	246 090
Totalpris inkl. omk.	kr	10 046 090
BRA/BRA-I		289/276 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 326 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1994

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ronny Abeltun
Eiendomsmegler MNEF

917 48 835
ronny.abeltun@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**9 800 000**
Omkostninger*	kr	**246 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**10 046 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 245 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 246 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 26 886 pr. år for 2026
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Anslått årskostnad for kommunale avgifter er kr 26 886,- for 2026.
Øvre Eiker kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Registerbetegnelse
Gnr. 77, bnr. 126 i Øvre Eiker kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 218 m2
BRA total: 218 m2

1. etasje
BRA-i: 123 m2.

2. etasje
BRA-i: 95 m2.
TBA: 7 m2.

Sidebygg:

BRA-i: 58 m2
BRA-e: 10 m2
BRA total: 68 m2

1. etasje
BRA-i: 31 m2.
BRA-e: 10 m2.

2. etasje
BRA-i: 27 m2.

Lekestue:

BRA-e: 3 m2
BRA total: 3 m2

1. etasje
BRA-e: 3 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
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har parkering på egen tomt, med plass på hver side av boligen og en carport.

Tomt
Tomteareal er 1 326 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Stor tomt hvor eiendommen er pent opparbeidet med hageanlegg hvor det er brostein i gårdsplass, flere flotte steinsatte uteplasser, pent opparbeidet bed og og beplantning forøvrig. Store grøntområder med gressplen og sti ned mot elven. Det er etablert overbygget uteplass i hagen, i tillegg til drivhus. Det er to parkeringsområder med carport, en på hver side av eiendommen.

Byggeår
Ca. 1994

Innhold
Eiendommen består av en frittliggende enebolig over to plan, et sidebygg over to etasjer, samt en lekestue/utebod, og inneholder følgende rom:

Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje: Vindfang, hall, vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, tv-stue m/utgang til terrasse og hage, peisestue, kott, kjølerom, teknisk rom.
2. etasje: Trappegang, stue, bad, 4 soverom.

Sidebygningen inneholder:
1. etasje: Entré, bad, sovalkove, stue/kjøkken, verksted.
2. etasje: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad.

Lekestue/utebod:
1. etasje: Bod på 3 m².

Eier opplyser at enheten i 1. etg. i dag er leid ut for kr 7 500,- pr mnd.
Enheten i 2. etg. er leid ut for kr 8 000,- pr. mnd.
For informasjon om sidebygning henvises det til punkt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i salgsoppgaven.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Den røde ytterdøren i treverk åpner inn til en romslig hall med skifergulv og panelkledde vegger. Herfra går den innvendige tretrappen med eiketrinn og hvitmalt rekkverk opp til 2. etasje, og glassdører fordeler seg til stuene, kjøkkenet og toalettrommet. Rommet gir god oversikt over boligens planløsning allerede fra inngangen.

Toalettrom (1. etasje):
Toalettrommet i 1. etasje er innredet med toalett og servant. Veggene har malt panel og teglstein, gulvet er flislagt, og himlingen er i malt panel.

Kjøkken:
Kjøkkenet er et av boligens mest karakterfulle rom. Innredningen har profilerte fronter i heltre med flislagt benkeplate og nedfelt oppvaskkum. En frittstående kjøkkenøy med koketopp gir god arbeidsplass midt i rommet, og den fritthengende kjøkkenventatoren over øya trekker godt. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyrtopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vinduer på flere sider slipper inn godt dagslys, og gulvet er flislagt. Rommet har plass til et spisebord med benk langs veggen. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har plass til et stort spisebord. Vinduer mot hagen gir godt dagslys, og rommet har direkte forbindelse til stuen. Gulvet er flislagt i samme materiale som resten av 1. etasje.

Stue:
Stuen strekker seg over en god del av 1. etasje og har vindusrekker mot hagen og terrassen. Peisinnsatsen og den åpne peisen i teglstein er et markant innslag i rommet, og gulvvarmen fra det vannbårne anlegget gjør gulvet behagelig å gå på gjennom hele sesongen. Fra stuen er det utgang til den overbyggede terrassen i betong med skifergulv og granitttrinn. Teglsteinsvegger gir rommet tyngde og karakter. Tv-stuen er et eget rom i 1. etasje med teglsteinsvegger, peisinnsats og utgang mot hagen. Rommet gir plass til en sofagruppe og fungerer godt som et mer tilbaketrukket oppholdsrom. Gulvet er flislagt. Terrassen ut fra stuen er overbygget og har skifergulv og granitttrinn. Her er det plass til en stor sittegruppe, og overbygget gir ly for regn. Terrassen vender mot hagen.

Vaskerom (1. etasje):
Vaskerommet i 1. etasje er fra byggeår og har innredning med vask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil og avtrekk i himling er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Gulvet

er flislagt, veggene har fliser og behandlet panel, og himlingen er i panel. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Kjølerom (1. etasje):
Kjølerommet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger, panel i himling og standard kjøleromsdør. Kjøleaggregatet er skiftet for noen år siden.

Stue (2. etasje):
I 2. etasje ligger en stue med adkomst til balkonger på begge sider av boligen. Balkong vest er på 3 m² og balkong øst er på 4 m². Stuen i 2. etasje har takvindu som slipper inn ekstra dagslys, og furugulv gir rommet et lyst og varmt preg.

Bad (2. etasje):
Badet i 2. etasje er flislagt og innredet med servantinnredning, badekar og dusjnisje. Badet er fra 1994 og har et oppgraderingsbehov.

Soverom (2. etasje):
De fire soverommene i 2. etasje har alle panel på vegger og himling og furugulv. To av soverommene har balkongdør med utgang til hver sin balkong. Rommene har plass til dobbeltseng og gir et rolig og lunt preg under skråtaket. Ett av soverommene har tilgang til et walk-in closet.

Hage og uteområde:
Tomten på ca. 1 327 m² er i hovedsak flat med svak helling. Hagen er velstelt med plenarealer, beplantning og brosteinsbelagte gangveier. I hagen ligger en grillplass med murt peis og overbygg, en frittstående utebod og lekestue fra 2000, samt et drivhus. Carporten er tilknyttet sidebygget og er oppført av tresøyler og dragere med klare plater på tak.

Sidebygg:
Sidebygget er opprinnelig fra 1919 og ble ombygget til to innredede hybler i ca. 1990, ett i hver etasje. Det er godkjent én boenhet i sidebygget ifølge kommunens opplysninger, og de to hybel-enhetene er ikke begge godkjente som selvstendige boenheter. Hybelen i 1. etasje nås via gang i 1. etasje, mens hybelen i 2. etasje har adkomst via utvendig tretrapp.

Stue/kjøkken (Sidebygg, 1. etasje):
Stue- og kjøkkendelen i 1. etasje av sidebygget har behandlet innredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter er montert på kjøkkenet. Parkett på gulv, panel på vegger og tak. Det er montert varmepumpe av nyere type.

Bad (Sidebygg, 1. etasje):
Badet i 1. etasje i sidebygget ble oppført etter teknisk forskrift 2017. Gulvet er flislagt med gulvvarme og har ca. 12 cm terskelhøyde ved dør. Veggene har våtromsplater og himlingen er i panel. Innredningen består av servanttopp, veggtoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Stue/kjøkken (Sidebygg, 2. etasje):
Stue- og kjøkkendelen i 2. etasje av sidebygget har behandlet innredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og integrerte hvitevarer som komfyrtopp og stekeovn. Avtrekksvifte er montert på kjøkkenet. Laminat på gulv, panel på vegger og tak. Det er montert varmepumpe, av eldre type.

Bad (Sidebygg, 2. etasje):
Badet i 2. etasje i sidebygget er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og har et oppgraderingsbehov. Gulvet har gulvbelegg og veggene har våtromsplater. Innredningen består av toalett, servantinnredning og dusj, samt opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Gulv: I eneboligen består gulv av fliser og gulvbord av furu, med støpt plate mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene. I sidebygget består gulver av laminat, parkett og flis, med betongdekke i hele 1. etasje og trebjelkelag mellom etasjene.
Vegger: I eneboligen har vegger malte plater, panel og teglstein. I sidebygget har vegger malte plater og panel.
Himling: I eneboligen har himlinger panel. I sidebygget har tak og himling malte og behandlede panel.

Lagring:
Kjølerom i 1. etasje i eneboligen med flislagte gulv og vegger, panel i himling og standard kjøleromsdør. Fellesbod i 1. etasje i sidebygg. Frittstående utebod og lekestue i hagen (byggeår 2000, ca. 3 m²) fundamentert på leca, isolert bindingsverk kledd med panel utvendig og innvendig, saltak tekket med stein, tredør og enkelt vindu. Carport oppført av tresøyler og dragere med klare plater på tak.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Enebolig: 1. Etasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert løs kran og ikke tettet rundt gjennomføringer. Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

- Enebolig: 2. Etasje Bad - Generell | Badet er 32 år og forventet levetid på membranløsning er passert. Det er montert innredning med servant, badekar og dusjnisje. Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvet. Det er registrert svertesopp i fuger i dusjsone og riss i flisfuger. Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

- Sidebygg: 2. Etasje Bad - Generell | Våtrommet gis tilstandsgrad 3 på grunn av alder, utførelse og forventet gjenværende brukstid. Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Enebolig: Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Enebolig: Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Luftehatt er åpen rett ned i kanal uten hatt. Pipen er ikke helbeslått over tak. Deler av snøfanger har retningsavvik og belastningsskade.

- Enebolig: Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er stedvis tett med isolasjon mot raft og takfot. Registrert spalte i gesimsbord, men begrenset luftgjennomstrømning til takkonstruksjon. Registrert stedvis fuktskjolder på sutakplater.

- Enebolig: Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Generell slitasjegrad på vinduer fra byggeår med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

- Enebolig: Utvendig - Ytterdører | Registrert skadet tettelist til dør fra vaskerommet. Enkelte balkongdører i 2. etasje trenger kontroll og utbedring av låsemekanisme. Alder og synlig slitasje på dører fra byggeår.

- Enebolig: Innvendig - Overflater - gulv | Det er registrert løse flisfuger i entré. Det er stedvis bom i fliser og stedvis dårlige fuger.

- Enebolig: 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom, noe som gir begrenset luftutskifting.

- Enebolig: 1. Etasje Kjølerom - Overflater og konstruksjon | Kjølerom skal etter preakseptert løsning bygges som rom i rom med ventilering rundt. Taket mangler tilfredsstillende ventilering.

- Enebolig: Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Vannrørene er i hovedsak fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer. Deler av røropplegget er skjult og har begrenset kontrollmulighet.

- Enebolig: Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Med ref. til alder er det påregnelig med ettersyn og vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

- Sidebygg: Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert en del mose og stedvis ujevn og manglende stein.

- Sidebygg: Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Beslag i grad må påregnes ettersyn. Det er ikke tilfredsstillende beslagsløsning på vannbrett, under vindu og overgang tak-vegg. Elde og slitasje på nedløp og beslag, samt avflakking av lakk i gradrenne.

- Sidebygg: Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

- Sidebygg: Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt. Trepanelen er montert for tett mot terreng.

- Sidebygg: Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Enkelte vinduer kan påregnes justering, vedlikehold og oppgradering med tiden.

- Sidebygg: Utvendig - Ytterdører | Generell slitasje på dører med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Dør i 2. etasje har registrert slitasje på låsekassen og er vanskelig å lukke skikkelig.

- Sidebygg: Utvendig - Andre utvendige forhold | Generelt vedlikehold av carporten kan påregnes.

- Sidebygg: Innvendig - Overflater - gulv | Registrert slitasje og store glipper i endeskjøter i 2. etasje.

- Sidebygg: Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell over 30 mm, med ca. 35 mm retningsavvik i 2. etasje.

- Sidebygg: Innvendig - Innvendige dører | Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering med slitasje og overflateavvik.

- Sidebygg: 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Sidebygg: 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Sidebygg: 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dusjkabinettet er plassert over sluket.

- Sidebygg: 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Sidebygg: 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Sidebygg: 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Benkeplate er løs. Oppvaskmaskin må tilpasses bedre.

- Sidebygg: 1. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte eller mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Sidebygg: 2. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Glipper i endeskjøter på laminatgulv ved kjøkken. Registrert åpen el-kobling i kjøkkenskap.

- Sidebygg: 2. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

- Sidebygg: Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Det er registrert rør-i-rør-installasjon i bod. Rørene er ikke ført til eller samlet i fordelerskap.

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

- Sidebygg: Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Frontdeksel mangler.

- Sidebygg: Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring utført i henhold til dagens anbefalinger er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Sidebygg: Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Med ref. til alder og byggeår er det ikke isolert og fuktsikret mot grunn i henhold til gjeldende henvisninger. Det er ikke registrert setning i bygg og fundament, men stedvis mindre riss og sprekk i ringmur. Gulv i bod ligger på samme nivå som utvendig terreng, uten tettesjikt.

- Sidebygg: Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Enebolig: Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

- Enebolig: 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke mulig på grunn av konstruksjonsoppbygging.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, målt til ca. 90 cm mot dagens krav på 1 m.

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

- Elektrisk anlegg (enebolig): Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Rekkverk (sidebygg): Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Elektrisk anlegg (sidebygg): Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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 sentral beliggenhet i et etablert boligområde i Hokksund, med tomten plassert like ved Drammenselva. Plasseringen kombinerer en tilbaketrukket hage og utsikt mot elveløpet med nærhet til sentrum, slik at du har både grønne omgivelser og sentrumsfunksjoner rett ved hjemmet.

Hverdagslogistikken er enkel for barnefamilier med korte avstander til skolene. Både Hokksund ungdomsskole og Eiker videregående skole ligger en kort gåtur unna, mens Hokksund barneskole på Loesmoen nås greit til fots eller på sykkel. I nærområdet finner du også flere barnehager, deriblant Sundbakken Solkollen barnehage og Lerberg kommunale barnehage. De daglige innkjøpene ordnes raskt i gangavstand fra boligen med både Kiwi og Rema 1000 i nærheten, og i sentrumsgatene har du apotek, kaféer og øvrige servicetilbud.

Fritidstilbudene er godt ivaretatt med aktivitetshall og ballanlegg ved ungdomsskolen en kort spasertur unna. Langs elven finner du fine turveier og stier for turer og løping. Kollektivtilbudet er svært godt tilrettelagt; Hokksund stasjon ligger i gangavstand og har hyppige togavganger mot Drammen, Oslo og Kongsberg. Nærmeste bussholdeplass ved rådhuset nås likeledes med en kort gåtur.

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.

Eneboligen er en frittliggende bolig fra 1994, fundamentert med ringmur av granitt og støpt dekke. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk og er utvendig forblendet med teglstein. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Taket er en sperrekonstruksjon i saltak, tekket med teglstein.

Sidebygg:
Bygningen fra 1919 er fundamentert med ringmur og støpt dekke. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig malt trepanel. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Taket er en sperrekonstruksjon i saltak, tekket med takstein.

Lekestue:

Utebod/lekestue er fundamentert på leca med vegger av isolert bindingsverk kledd med panel. Taket er et saltak tekket med stein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
7A - Sidebygning:
Det foreligger ingen opplysninger i byggemappen eller i matrikkelen om når opprinnelig bygningen er oppført, men eiendommen ble etablert i 1904, og bygningen er synlig på flyfoto fra 1965. Men ifølge registreringen og verdivurderingen i forbindelse med Kommunedelplan for kulturminner er den trolig ført opp i løpet av 1. kvartal på 1900-tallet. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge 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.

Eier har iht. egenerklæringen beskrevet at sidebygning er fra opprinnelig tid, men at det er satt opp utvendig trapp. Tegninger sendt inn 1988 ble ikke utført i praksis. Øvre Eiker kommune har i mail til dagens eier beskrevet at det er registrert to eneboliger, dvs. at det er registrert 1 boenhet i hvert bygg.

Det foreligger bygningstegninger, datert 06.10.1988, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra bygningstegninger til dagens bruk:
- 1. etasje er innredet som entré, bad, soverom og stue/kjøkken. På bygningstegninger fremkommer 1. etasje som garasje og 2 boder. Arealet er ikke godkjent som rom til varig opphold.
- 2. etasje er innredet som entré, bad, soverom og stue/kjøkken. På bygningstegninger fremkommer 2. etasje som loft. Arealet er ikke godkjent som rom til varig opphold.

Ovennevnte er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

7B - Enebolig:
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boligen etter brann, datert 10.03.1997. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger på eiendommen, datert 26.04.1994. Tegningene stemmer overens med dagens bruk av boligen, det er kun mindre avvik:
- I 1. etasje fremkommer det et bibliotek i del av stuen, denne veggen er tatt ned, slik at det er en stor stue.
- I 2. etasje fremkommer det 2 bad - dette er slått sammen til 1 bad.

Carport:
I 1988 ble det godkjent søknad om carport. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98, dog foreligger det foreligger godkjente bygningstgninger på carporten, datert 05.10.1988.
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.

Grillplass:
Grillplassen er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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
Enebolig:
Varmepumpe, gulvvarme luft til vann og vedfyring. Det er montert varmepumpe, samt peisinnsats og åpen peis i stuen. Gulvvarme i 1. etasje og deler av 2. etasje, tilknyttet dobbeltmantlet varmtvannsbereder i teknisk rom.

Sidebygg:
Varmepumpe og gulvvarme. Det er montert varmepumpe i begge etasjer, samt gulvvarme på bad i 1. etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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 to boenheter som fritt kan leies ut.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 2. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke utført måling av boligen. Se www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Eiendommen ligger i et område med særlig høy aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan 0126, «Reguleringsplan for Bysentrum 1 - Nøsteområdet», vedtatt 02.04.2003. Av eiendommen er 1148 m² regulert til boliger, 1148 m² til bevaringsområde og 179 m² til friluftsområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 (plan-ID 0503-408), vedtatt 11.12.2024. I planen er 1148 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 179 m² til friområde (nåværende).

Eiendommen er regulert som spesialområde for bevaring av bolig. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 6 skal tilbygg og nybygg tilpasses helheten i strøket med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, form og fasader skal tilpasses miljøet.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_5 for ras- og skredfare. Ved utbygging uten forutgående regulering i områder som ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred (H310_5), skal det alltid foretas geotekniske utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates.

Eiendommen berøres av hensynssone H320 for flomfare. I flomutsatte områder skal krav til flomsikker høyde, utarbeidet etter NVEs flomsonekart og aktsomhetskart for flom, legges til grunn. Det tillates ikke nye bygninger eller bygningselementer lavere enn hva som fremgår av TEK17 § 7-2. Unntak kan gjøres ved regulering og påfølgende flomsikring.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_14 for bevaring av kulturminner (bygninger med høy og svært høy verneverdi). For byggverk innenfor sonen skal det tas spesielt hensyn til de verdier som har gitt høy eller svært høy verneverdi. Kommunen kan kreve slikt hensyn ved endring av eksteriør, og nekte riving.

Eiendommen ligger i et område med særlig høy aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, 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.

Verneklasse/sefrak
Eiendommen/bygningen er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

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 983 934 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 935 737 for 2024.

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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
Roar Ombye

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

3314/77/126:
17.12.1917 - Dokumentnr: 900261 - Bestemmelse om veg

28.05.1934 - Dokumentnr: 900338 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
RETTIGHETSHAVER: GNR.77 BNR. 228
EIENDOMMEN ER SEKSJONERT
Eiendommen gnr. 77 bnr. 228 har rett til å føre kloakk frem til Drammenselven over gnr. 77 bnr. 126. Rettighetshaver har også rett til å utføre nødvendige reparasjonsarbeider på ledningen, uten utgift for eier av gnr. 77 bnr. 126.

30.03.1950 - Dokumentnr: 961 - Bestemmelse om bebyggelse
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3314 GNR: 77 BNR: 139
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Kontrakten gir eier av gnr. 77 bnr. 139 tillatelse til å oppføre et uthus med murgavl i gjerdelinjen mot gnr. 77 bnr. 126. Som vederlag får eier av gnr. 77 bnr. 126 rett til å feste sitt gjerde i uthusets murgavl. Eier av uthuset er forpliktet til å utstyre det med takrenne mot gnr. 77 bnr. 126, og lede vannet over til egen eiendom (gnr. 77 bnr. 139).

06.08.1969 - Dokumentnr: 4388 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Erklæringen gir Øvre Eiker kommune rett til å grave, legge og ha liggende vannledning med kummer og hydranter på eller ved eiendommen. Kommunen har uhindret adgang for vedlikehold og reparasjon. Eventuelle skader under anlegg og vedlikehold skal erstattes.

03.05.1904 - Dokumentnr: 900045 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3314 GNR: 77 BNR: 8

Eiendommens rettigheter:
03.05.1904 - Dokumentnr: 900262 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 3314 GNR: 77 BNR: 8 FNR: 0 SNR: 1-6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,95% (forutsatt salgssum kr 9 800 000), kr 93 100,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Øvre Eiker, kr 7 800,-
Markedspakke Eiker (uten bilder), kr 18 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Overtagelseshonorar, kr 3 500,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 161 150,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan-Erik Mikarlsen den 19.08.2026.

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 siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

























































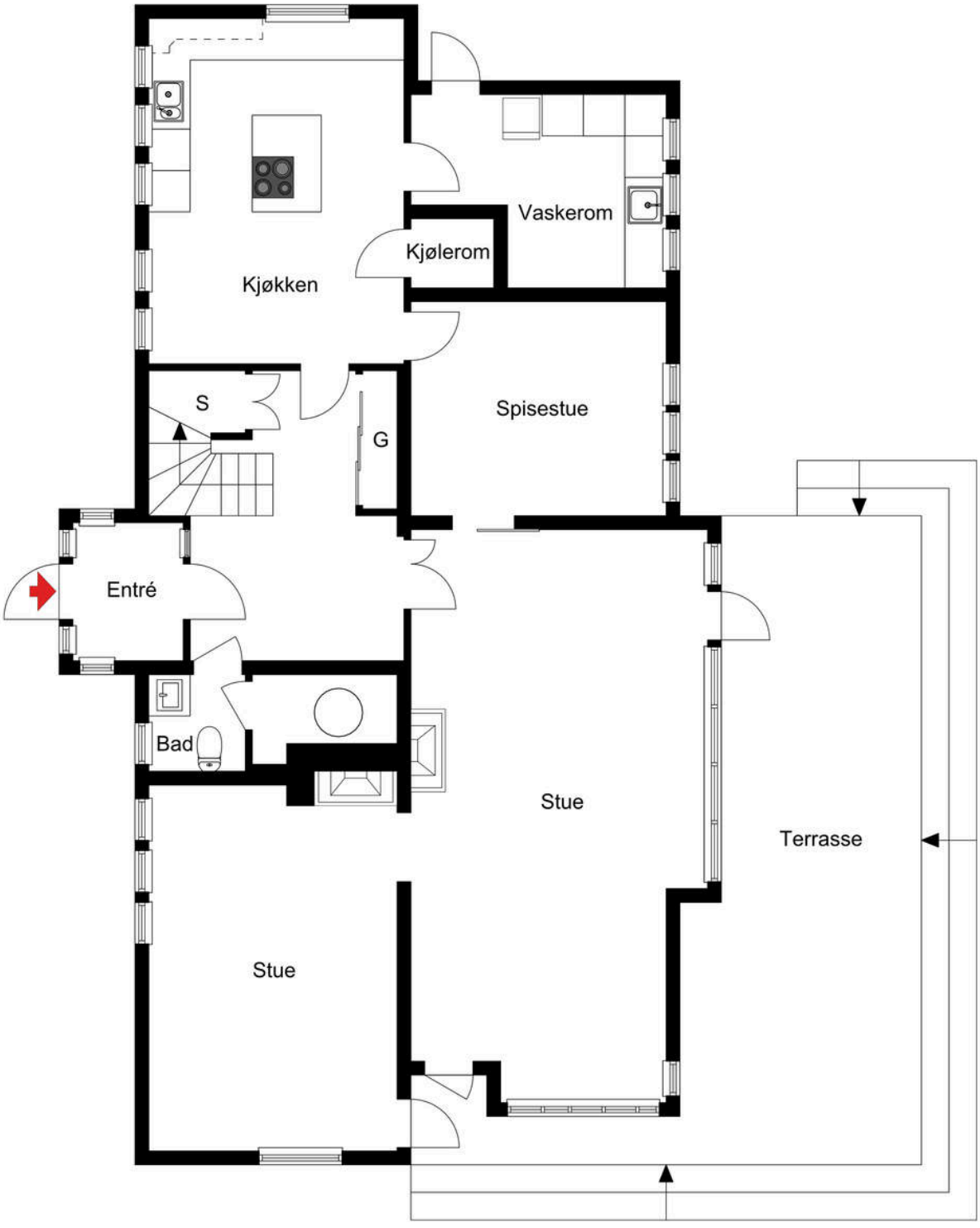








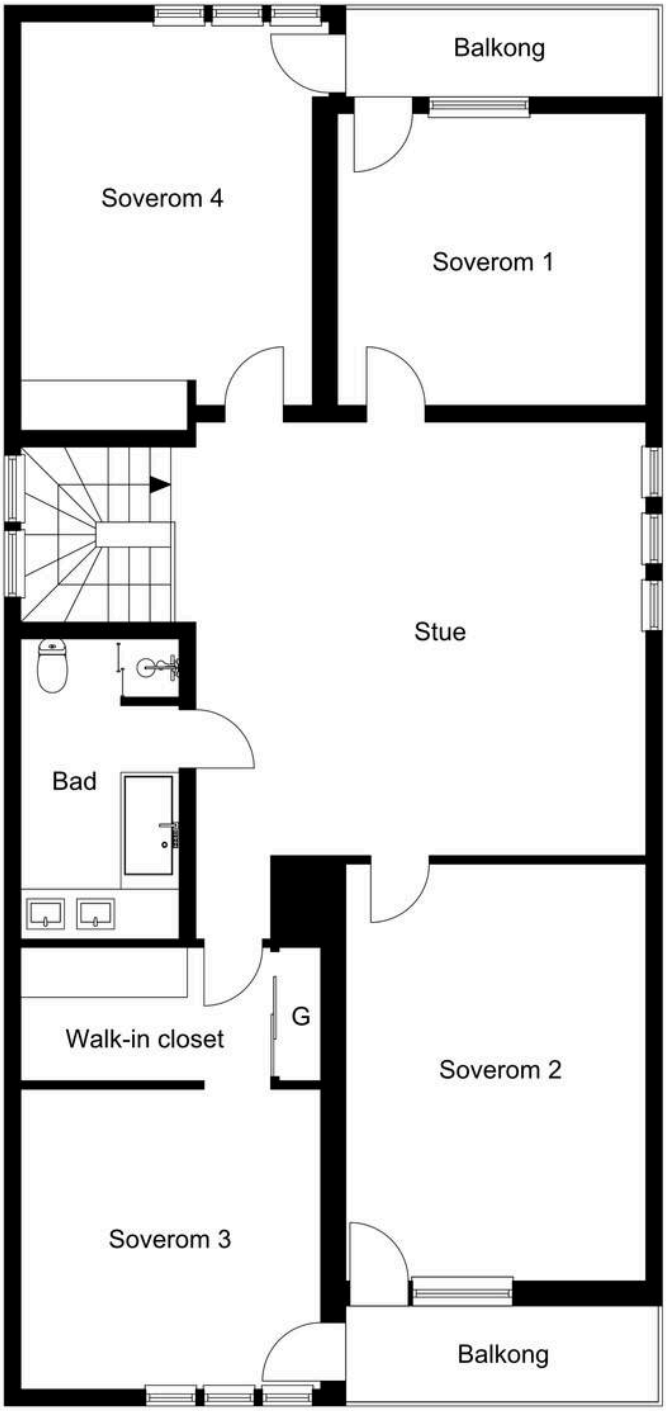
Plantegning



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

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



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

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.

ØSTRE NØSTEGATE 7A

Nabolaget Hokksund sentrum - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Eiker rådhus Totalt 14 ulike linjer	**3 min** 0.3 km
Hokksund stasjon Linje F4, R12, R13	**7 min** 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 6 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 24 min**

SKOLER

Hokksund barneskole (1-7 kl.) 594 elever, 25 klasser	**16 min** 1.4 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 22 klasser	**5 min** 0.4 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	**9 min** 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rådhuset Parkering Gjester - Øvre...	**4 min**
Rådhuset Parkering Ansatte - Øvr...	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

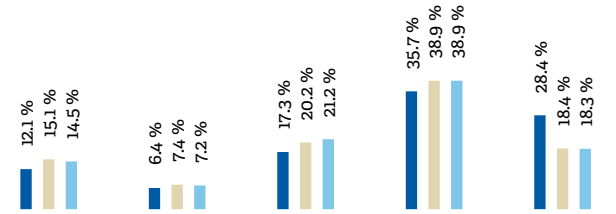
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hokksund sentrum	1 684	875
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sundbakken Solkollen barnehage (0-5 ... 41 barn	**7 min** 0.5 km
Lerberg kommunale barnehage (1-6 år) 81 barn	**12 min** 1 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 50 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hokksund	**4 min**
Rema 1000 Hokksund	**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Sykkel

GATEPARKERING

Lett 85/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

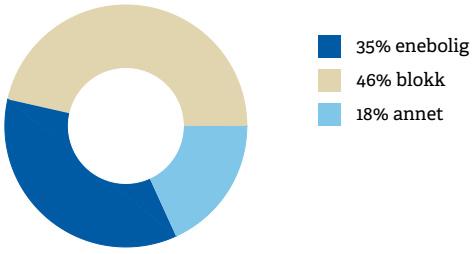
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Ballanlegg ved Hokksund ungdomss...	**4 min**
Ballspill	0.3 km
Hokksund ungdomskole	**5 min**
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.4 km
SALTO treningssenter	**10 min**
Pro Gym Hokksund	**20 min**

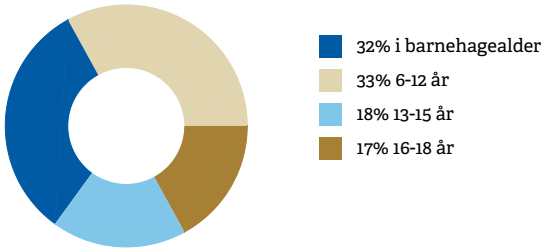
BOLIGMASSE



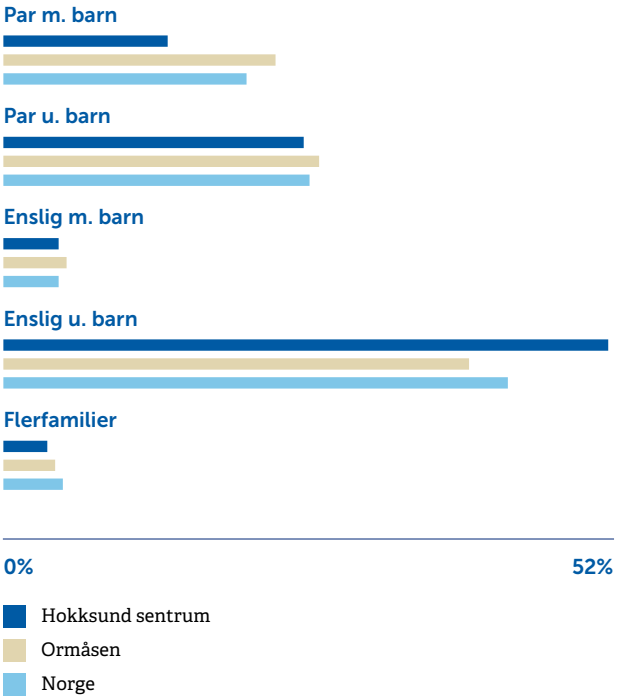
VARER/TJENESTER

Eiker Kjøpesenter	**23 min**
Torvet Apotek Hokksund	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**45%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

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





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

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.

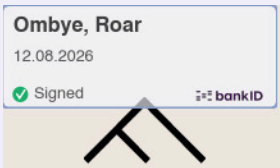
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Roar Ombye
Boligen 3300 HOKKSUND 3314-77/126/0/0	• Boligen ble kjøpt 1994 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Tore sletten
   Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte anlegget, spotter i tak

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2 hybler i uthus

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Det er godkjent

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
ØVRE EIKER kommune
gnr. 77, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18022-121074 **Referansenummer:** AC4748

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501

Medansvarlig

Steffen Hegle-Olsen

Intern Takstingeniør

steffen@drammentakst.no

472 63 324

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med skjermet beliggenhet ned i mot elven og stor hage.

Frittliggende innholdsrik bolig oppført i trekonstruksjon, utvendig teglsteinforblendet på grunnmur av betong/ betongsåle.

Boligen er på 2 plan.

Boligen er opprinnelig bygget i 1994 og bygget ihht forskrift av -87.
Det er utført noe vedlikehold, orginal bolig fra byggeår. Boligen har behov for påkost og oppgraderinger innvendig og noe utvendig ihht merknader i rapporten.
Det nevnes spesielt bad-våtrom som er fra byggeår og det er påregnelig med oppgraderinger. Tilstandsgrad er gitt med ref til alder og levetid.

Sidebygg er opprinnelig fra 1919, men ombygget utvendig-innvendig til 2 hybler i ca 1990
sidebygg er kun godkjent med en boenhet.
Det er påregnelig med noe oppgraderinger og vedlikehold utvendig og noe innvendig og nevner spesielt bad i 2.etg.
El anlegg anbefales en egen sjekk ved eierskifte.

Henviser for øvrig til rapportens enkelt punkter.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein og har undertak av oljeimpregnerte trefiberplater/sutakplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta inspeksjon fra stige. At det ikke er registrert synlige skader fra bakkenivå, utelukker ikke at det kan foreligge forhold som først vil kunne avdekkes ved nærmere inspeksjon av taket.

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Det er beslag rundt pipe ved overgang mot tak, beslag ved overgang mellom oppløft og tak samt beslått luftehatt. Det er montert snøfangere på begge sider av taket og stigetrinn for feier.

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon, undertak av sutakplater og kaldtloft.

Loftsluke er plassert på soverom. Loftet er kun besiktiget fra lukeområdet. Videre inspeksjon innover på loftet lot seg ikke gjennomføre på en forsvarlig måte grunnet liten fri høyde, manglende gangbane og flere ventilasjonskanaler som hindrer adkomst.

Det er inspeksjonsluker til knevegger. Konstruksjonen innenfor er i hovedsak kledd med panel, og bakenforliggende konstruksjoner er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig forblendet med teglstein. Det er registrert luftespalter i nedre del av teglforblendingen.

Utvendig trepanel har stedvis værslitasje og må påregnes regelmessig vedlikehold.

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører er utført i treverk. Det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Overbygget terrasse fra stue i 1. etasje er utført i betong med skifer på gulv og granittstein i trinn.

Det er balkonger fra 2. etasje på begge sider av boligen. Balkongene er utført som trekonstruksjoner med gulvbord av impregnert/behandlet treverk og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv består av fliser og gulvbord av furu. Vegger har malte plater, panel og teglstein. Himlinger har panel. Overflatene har normal bruksslitasje.

Boligen har støpt plate mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs radonaktsomhetskart er definert med høy aktsomhet.

Skorsteinen er utført som elementpipe. Det er montert peisinnsats og åpen peis i stuen.

Pipe og ildsteder kontrolleres av lokalt feiervesen. Det foreligger ikke fremlagt tilsynsrapport fra feier.

Det er innvendig behandlet tretrapp med eiketrinn mellom etasjene. Trappen har rekkverk og håndlist.

Innvendige dører er profilerte og overflatebehandlede. Det kan forekomme mindre overflateavvik og behov for mindre justeringer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår. Gulvet er flislagt. Veggene har fliser og behandlet panel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Sluket er synlig og tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke registrert synlig membran/tettesjikt ved sluket.

Det er montert innredning med vask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil/avtrekk i himling er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Våtrommet gis TG3 med bakgrunn i alder og at forventet brukstid for våtrommets tettesjikt og øvrige bygningsdeler er overskredet.

Bad 2. etasje

Flislagt bad fra 1994. Det foreligger ikke dokumentasjon på

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Beskrivelse av eiendommen

utførelsen.

Badet er innredet med servantinnredning, badekar og dusjnisje. Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvet.

Våtrommet gis TG3 med bakgrunn i alder og at forventet brukstid for membran/tettesjikt er overskredet.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende stue. Fuktmåling og visuell kontroll viste ingen unormale forhold på undersøkelsestidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har behandlet innredning med profilerte fronter i heltre. Det er integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Benkeplaten er flislagt og har nedfelt oppvaskkum.

Gulvet er flislagt. Vegger og himling har panel.

Det er montert fritthengende kjøkkenventilator over koketopp. Ventilatoren er fra byggeåret.

Innredningen har normal bruksslitasje. Det er registrert en mindre sprekk i fronten ved oppvaskmaskinen. Mindre justeringer og vedlikehold må påregnes.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje

Toalettrom med flislagt gulv. Vegger har malt panel og teglstein, og himlingen har malt panel. Rommet er innredet med toalett og servant.

Kjølerom 1. etasje

Kjølerom med flislagte gulv og vegger. Himlingen har panel. Det er montert standard dør for kjølerom.

Eier opplyser at kjøleaggregatet ble skiftet for noen år siden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Røropplegget er ikke kontrollert i sin helhet, utover enkel funksjonskontroll. Eier har ikke opplyst om spesielle forhold ved anlegget. Regelmessig ettersyn og vedlikehold av VVS-anlegget må påregnes.

Innvendige avløpsrør er utført i plast og er fra byggeåret. Anlegget fungerte normalt ved enkel funksjonskontroll, og eier opplyser at det ikke har vært kjente problemer med avløpet.

Boligen har Flexit ventilasjonsanlegg, opplyst med varmegjenvinning. Motor-/aggregatenhet er plassert på loft og er fra byggeåret.

Det er montert varmepumpe.

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje og deler av 2. etasje. Samlestokk og fordeling er plassert i teknisk rom. Det må påregnes regelmessig ettersyn og vedlikehold av anlegget.

Det er montert en dobbeltmantlet varmtvannsbereder i teknisk rom. Denne benyttes normalt både til oppvarming av tappevann og som del av boligens vannbårne varmeanlegg.

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Eltavle/sikringsskap er plassert i teknisk rom. Enkelte sikringer er opplyst utskiftet til jordfeilautomater.

Eier opplyser at elektriker Tore Sletten har gjennomgått anlegget og utstedt erklæring/dokumentasjon.

Det ble stedvis registrert åpne lampepunkter og løse elektriske ledninger på balkong.

Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen vurderes å bestå av fjell og løsmasser. Under boligen er det oppfylte/drenerende masser.

Boligen er fundamentert med ringmur av granitt og støpt dekke. Med henvisning til alder og byggeskikk vurderes konstruksjonen å være isolert og fuktsikret mot grunnen etter datidens løsninger.

Det er ikke registrert tegn til vesentlige setninger i bygningen eller fundamenteringen. Det forekommer stedvis mindre riss.

Tomten er i hovedsak flat, med svak helning mot elven.

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

Kontrollmuligheten for stikkledningene er begrenset. Tilstanden er vurdert ut fra alder og forventet brukstid.

Eier opplyser at tidligere nedgravd oljetank på eiendommen er sanert i henhold til gjeldende krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Sidebygg

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

Ifølge opplysninger fra kommunen er det godkjent én boenhet i sidebygget.
Fremlagte tegninger viser garasje og boder i 1. etasje. På loftet er det inntegnet tre separate rom, men det fremgår ikke at loftet er godkjent eller inntegnet som egen boenhet.

Lekestue

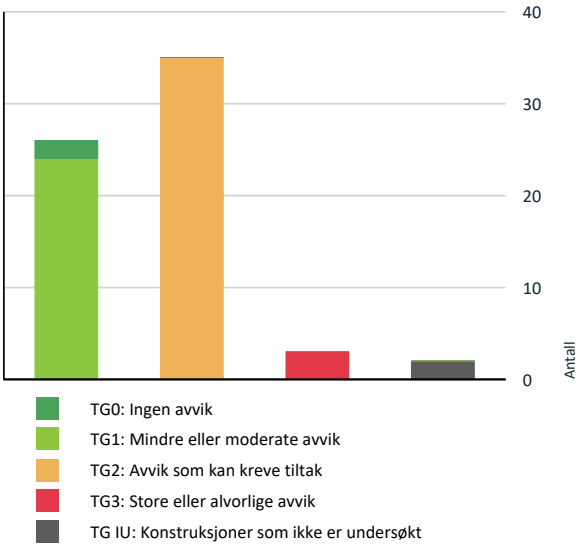
• Det foreligger ikke tegninger

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

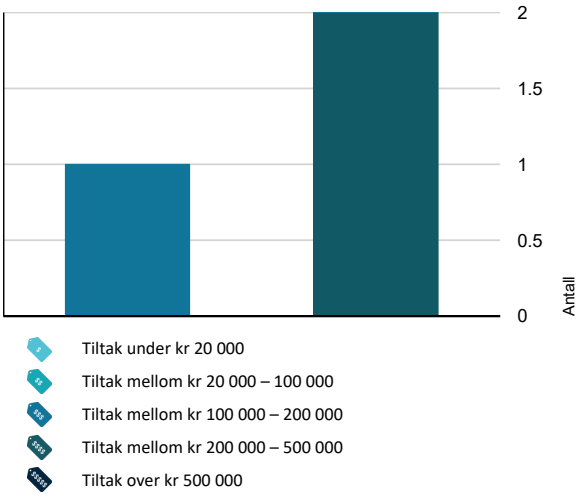
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert løs kran, ikke tettet rundt gjennomføringer

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Luftehatt kan med fordel monteres en hatt, åpent rett ned i kanal.
Pipen kan med fordel helbeslås over tak, om ikke så anbefales pipen behandlet.
Deler av snøfanger har retningsavvik/belastningsskade pga snølaster, anbefales ettersett.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Sammendrag av boligens tilstand

Det er stedvis tett med isolasjon mot raft/takfot.
Registrert spalte i gesimsbord, men begrenset med luftgjennomstrømning til takkonstruksjon.
Registrert stedvis fuktskjolder på sutakplater

Utvendig > Vinder og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer fra byggeår med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Registrert skadet tettelist til dør fra vaskerommet.
Enkelte balkongdører i 2.etg trenger kontroll / utbedring av låsemekanisme.

TG2 settes grunnet alder og synlig slitasje på dører fra byggeår.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er registrert løse flisfuger i entre.
Det er stedvis bom i fliser og stedvis dårlig fuger

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Vannrørene er i hovedsak fra byggeåret. Røropplegget har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer. Deler av røropplegget er skjult og har begrenset kontrollmulighet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Med ref til alder er det påregnelig med ettersyn/vedlikehold av ventilasjons anlegg.

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Kjølerom skal ihht preakseptert løsning bygges som rom i rom med ventilering/lufting rundt det hele.
I dette tilfelle er det tak som er gjeldene, de øvrige vegger er mur og tåler de tempratursvingninger som kan oppstå.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til ca 90 cm, dagens krav 1 m. Gå til side

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Sidebygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er registrert en del mose og stedvis ujevn og manglende stein.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Beslag i grad må påregnes ettersyn. Det er ikke tilfredsstillende beslag løsning på vannbrett, under vindu og overgang tak-vegg. Elde og slitasje nedløp og beslag, samt avflakking av lakk i gradrenne.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.
Trepanelen er montert for tett mot terreng.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
TG 2 gis på bakgrunn av generell slitasje på dører, med slitte tettelister og noe værslitt treverk.
Dør i 2. etasje har registrert slitasje på låsekassen og er vanskelig å lukke skikkelig. Tiltak må påregnes

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Generelt vedlikehold kan påregnes.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Registrert slitasje og store glipper i endeskjøter i 2.etasje.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering med slitasje og overflateavvik

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Det er registrert rør-i-rør-installasjon i bod. Rørene er ikke ført til eller samlet i fordelerskap.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Med ref til alder / byggeår er det ikke isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.
Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, stedvis mindre riss og sprekk i ringmur.
Gulv i bod ligger på samme nivå som utvendig terreng, uten tettesjikt.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
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.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Benkeplate er løs. Oppvaskmaskin må tilpasses bedre.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Glipper i endeskjøter på laminatgulv ved kjøkken.
Registrert åpen el kobling i kjøkkenskap.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Frittliggende enebolig på 2 plan

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Det er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 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.
• Når undertak 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.

Takstein kan være utsatt for skader og slitasje over tid. Dette kan inkludere sprekker, avskalling, porøsitet eller generell forringelse av materialet.

Det er registrert behov for maling / behandling av vindskibord.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag rundt pipe ved overgang tak, beslag overgang oppløf-tak, beslått luftehatt.
Det er montert snøfanger på begge sider og stigetrinn for feier.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Luftehatt kan med fordel monteres en hatt, åpent rett ned i kanal.
Pipen kan med fordel helbeslås over tak, om ikke så anbefales pipen behandlet.
Deler av snøfanger har retningsavvik/belastningsskade pga snølaster, anbefales ettersett.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

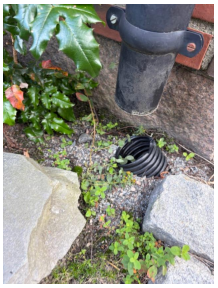
Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere luftehatt for å hindre nedbør direkte i kanal, samt utbedre rustdannelse på eksisterende luftehatt for å redusere risiko for lekkasjer og korrosjonsskader.

Pipen bør helbeslås eller behandles for å beskytte mot vanninntrengning og forlenge levetiden.

Snøfangere med retningsavvik eller belastningsskade bør ettersees og utbedres for å sikre funksjon.



Bør tilkobles rør for bortledning av overvann.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av sutakplater og kaldtloft.
Loftsluke er plassert på soverom. Loftet er kun besiktiget fra lukeområdet. Videre inspeksjon innover på loftet lot seg ikke gjennomføre på en forsvarlig måte grunnet liten fri høyde, manglende gangbane og flere ventilasjonskanaler som hindrer adkomst.

Det er inspeksjonsluker til knevegger. Konstruksjonen innenfor er i hovedsak kledd med panel, og bakenforliggende konstruksjoner er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis tett med isolasjon mot raft/takfot.
Registrert spalte i gesimsbord, men begrenset med luftgjennomstrømning til takkonstruksjon.
Registrert stedvis fuktskjolder på sutakplater

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres ved å etablere tilstrekkelig luftespalte mot undertaket, spesielt ved raft/takfot, for å sikre god gjennomstrømning av luft til takkonstruksjonen.
Fuktskjolder på sutakplater bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak.

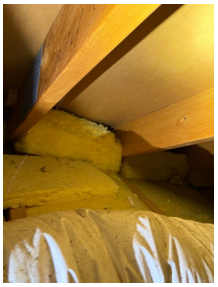
Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport







TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd/forblendet med teglstein.
Det er registrert luftespalte/spalte nedre rekke på teglstein.
Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.
Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer fra byggeår med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer fungerer men over tid kan det påregnes tiltak, ref alder/levetid.



Værslitt/fuktutsatt treverk på takvinduer.



Ufagmessig utvendig fuge rundt vinduer.

TG 2 Ytterdører

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdører i treverk, herunder malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Registrert skadet tettelist til dør fra vaskerommet. Enkelte balkongdører i 2.etg trenger kontroll / utbedring av låsemekanisme.

TG2 settes grunnet alder og synlig slitasje på dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Alders- og bruksslitasje på dører fra byggeår medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for fremtidig utskifting.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Justering / vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget terrasse ut fra stue, 1. etasje, består av betong med skifer gulv og granitt stein i trinn.

Balkonger ut fra 2.etg på begge sider, består av trekonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk. Rekkverk av tre. balkong vest er på 3 kvm. Balkong øst er på 4 kvm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til ca 90 cm, dagens krav 1 m.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

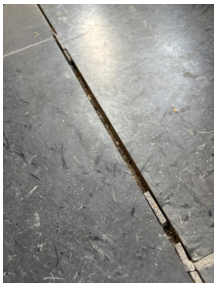
Gulvet består av fliser og gulvbord av furu.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løse flisfuger i entre.
Det er stedvis bom i fliser og stedvis dårlig fuger

Konsekvens/tiltak

• Løse flisfuger og bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller sprekker over tid, samt for å unngå fuktskader og videre forringelse av gulvet.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger har malte plater, panel, teglstein.
Tak har panel.

Normal bruksslitasje

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate mot grunn.
Trebjelkelag mellom etasjene.

Kontrollerte rom:
-Det ble målt totalt 15 mm høydeforskjell i stue - spisestue.
-Det ble målt totalt 13 mm høydeforskjell på kjøkken

-Det ble målt totalt 7 mm høydeforskjell stue 2. etg.
-Det ble målt totalt 15 mm høydeforskjell soverom 2.etg

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad høy aktsomhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorsteinen består av element pipe.
Montert peisinnsats og åpen peis i stuen.

Pipe/ildsteder kontrolleres av det lokale feiervesen. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra feier.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig behandlet tretrapp med eiketrinn mellom etasje.
Det er montert rekkverk og håndlist.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulv og vegger har flis og behandlet panel.
Vaskerom er fra byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er synlig sluk for lett tilkomst, men det er ikke registrert membran i skuk.
Montert innredning med vask og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ventil/avtrekk i tak er tilkoblet flexit anlegget.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

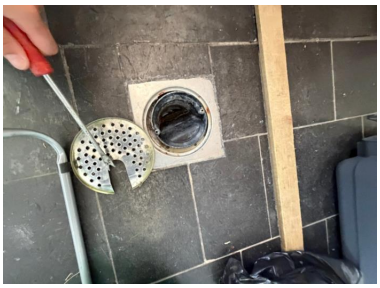
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert løs kran, ikke tettet rundt gjennomføringer

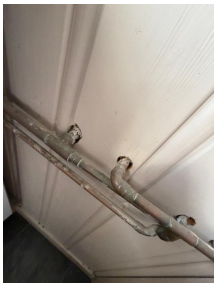
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Løs kran bør festes, og det må tettes rundt alle gjennomføringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig pga konstruksjonsoppbygging.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 1994, det foreligger ikke dokumentasjon.
Bad er 32 år og sin forventet levetid på membranløsning er passert.
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales om bad benyttes videre.
Det er montert innredning med servant, montert badekar og det er dusjnisje.
Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvet.

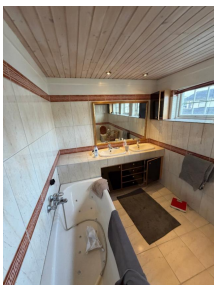
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

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

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

Det er registrert svertesopp i fuger i dusjsone og riss i flisfuger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



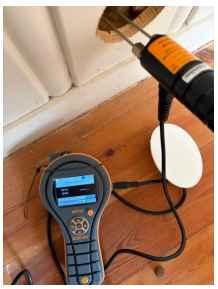


2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra stue.



Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

KJØKKEN

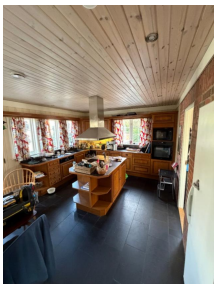
1.ETASJE > KJØKKEN

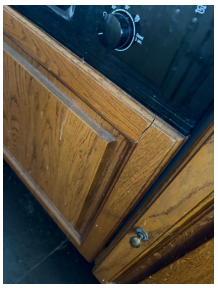
TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken inneholder behandlet innredning med profilerte heltre fronter.
Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekovn, micro, oppvaskmaskin.
Flislagt benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.
Noe småjusteringer og vedlikehold er påregnelig.
Registrert liten sprekk i front til oppvaskmaskin.

Gulv har fliser.
Vegger og tak har panel





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

fritthengende ventilator over komfyr fra byggeår.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom
Gulv har flis.
Vegger har malt panel og teglstein.
Tak har malt panel.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Består av toalett og servant.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom har flis på gulv og vegger.
Tak har panel.
Standard dør for kjølerom.
Eier opplyser at agregat er byttet for noen år siden.

Vurdering av avvik:
• Kjølerom skal ihht preakseptert løsning bygges som rom i rom med ventilering/lufting rundt det hele.
I dette tilfelle er det tak som er gjeldene, de øvrige vegger er mur og tåler de tempratursvingninger som kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan skade konstruksjonen over tid.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerer og eier har ikke opplyst om spesielle forhold.

Vurdering av avvik:
• Vannrørene er i hovedsak fra byggeåret. Røropplegget har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer. Deler av røropplegget er skjult og har begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Med alderen kan kobberrør korrodere innvendig, noe som over tid kan føre til redusert vannkvalitet, tæring, lekkasjer og i enkelte tilfeller tilstopping

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Anlegg fungerte normalt og eier opplyser at det ikke tidligere har vært noe problem med avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Flexit ventilasjonsanlegg og ifg eier med varmegjennvinning. Motorenhet er plassert på loft og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Med ref til alder er det påregnelig med ettersyn/vedlikehold av ventilasjons anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Anlegg fungerer i dag, men kan påregnes vedlikehold/tiltak med tiden. Tidsperspektiv kan ikke angis.



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

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe og det er vannboren varme i gulver i 1.etg.
Regelmessig ettersyn og vedlikehold er noe som må påregnes.
Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ifg eier.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en dobbeltmantlet bereder i teknisk rom.

Benyttes normalt både til oppvarming av tappevann og som del av boligens vannbårne varmeanlegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

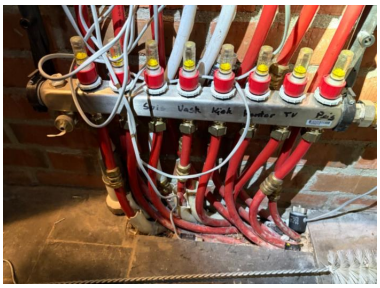
Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannboren varme i gulver i 1.etg og deler av 2.etg.
Samlestokk og fordeling er i teknisk rom.
Det er påregnelig med regelmessig ettersyn og vedlikehold av anlegg.



⚠ 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

Standard skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er på teknisk rom.
Det er byttet ut noen sikringer med jordfeil.

Ifg eier. Elektrikker Tore Sletten har gått over anlegg og utskrevet en erklæring på anlegg.

Det ble stedvis registrert åpne lampepunkter og løse ledninger på balkong.

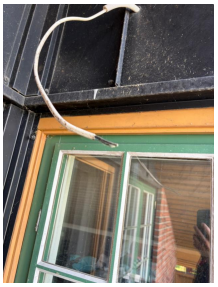
Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

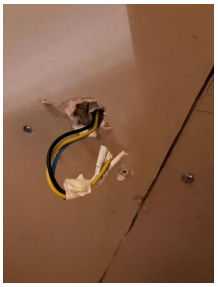
Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport





løse ledninger på balkong.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av antatt fjell og løsmasser. Oppkultet byggegrunn under boligen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget opp på drenerende masser. Det er isolert og fuktsikret ref alder og byggeskikk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med ringmur av granitt og støpt dekke.
Med ref til alder / byggeår er det isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.
Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, stedvis mindre riss.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak flat med svak helling mot elven.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Begrenset kontrollmulighet.
Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Stikkledninger for utendørs bruk av type PE-rør har en anbefalt brukstid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Opplyses tidligere nedgravd oljetank på eiendommen er sanert iht krav iflg. eier.

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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til ca 90 cm, dagens krav 1 m.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

SIDEBYGG



Byggeår
1919

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Ombygget til to hybler

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med takstein. Undertak av sutak, sløyfer og lekter.

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det er registrert en del mose og stedvis ujevn og manglende stein.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på israft, i grad. Det er ikke beslag på vindusbrett.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Beslag i grad må påregnes ettersyn. Det er ikke tilfredsstillende beslag løsning på vannbrett, under vindu og overgang tak-vegg. Elde og slitasje nedløp og beslag, samt avflakking av lakk i gradrenne.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende beslagsløsninger på vannbrett, under vindu og i overgang mellom tak og vegg for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Mer enn halvparten av normal brukstid er oversteget.
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltak og sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fremtidige skader på konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Det er luftespalte bak utvendig kledning.

Vurdering av avvik:
• Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.
Trepanelen er montert for tett mot terreng.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres regelmessig vedlikehold av utvendig panel for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom trepanel og terreng for å unngå fuktopptak og råteskader i panelet. Manglende avstand øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes jevnlig kontroll, justering og vedlikehold av vinduene for å sikre funksjon og forlenge levetiden.
Oppgradering eller utskifting av vinduer må vurderes etter hvert som slitasje og aldring oppstår, for å unngå redusert isolasjonsevne.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt.
Enkel tredør med glassfelt til utvendig bod.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• TG 2 gis på bakgrunn av generell slitasje på dører, med slitte tettelister og noe værslitt treverk.
Dør i 2. etasje har registrert slitasje på låsekassen og er vanskelig å lukke skikkelig. Tiltak må påregnes

Konsekvens/tiltak
• Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Justering / vedlikehold kan påregnes.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig tretrapp opp til 2.etg, rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget en carport av tresøyler og dragere med klare plater på tak. Takrenne på en side.

Vurdering av avvik:
• Generelt vedlikehold kan påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres jevnlig vedlikehold av carporten for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid. Manglende vedlikehold kan føre til forringelse av materialer og økt risiko for skader på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver har laminat og flis.

Vurdering av avvik:
• Registrert slitasje og store glipper i endeskjøter i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det kan påregnes vedlikehold / utskiftninger ut fra ønsket standard.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte plater og panel.
Tak har malte/behandled panel.

Registrert bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke i hele 1.etasjen ifg eier.
Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er ca 35 mm retningsavvik i 2.etasje.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad høy aktsomhet.

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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede profilerte tre dører.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering med slitasje og overflateavvik

Konsekvens/tiltak

• Kan påregnes utskiftninger og vedlikehold med tiden

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Terskelhøyde på ca 12 cm ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst om membran på gulv, baderomspanel som synlig vanntett sjikt på vegger og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 cm.

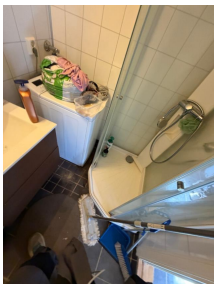
Vurdering av avvik:

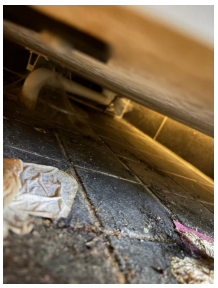
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Dusjkabinettet er plassert over sluket. Rommets begrensede størrelse og plasseringen av dusjkabinettet gjør inspeksjon og rengjøring av sluket vanskelig.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert veggtoalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1.ETASJE > BAD

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

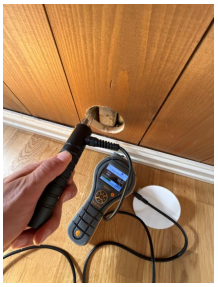
Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12.



2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Enkelt baderom med gulvbelegg og våtromsplater på vegger. Rommet er innredet med toalett, servantinnredning, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet, da det mangler spalte under dør.

Våtrommet gis TG3 på grunn av alder, utførelse og forventet gjenværende brukstid. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet. Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

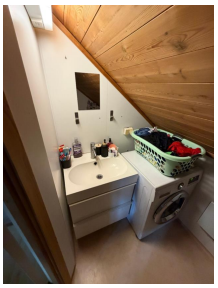
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

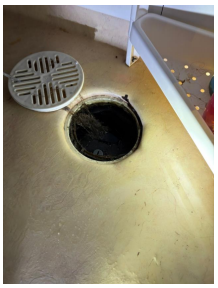
Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

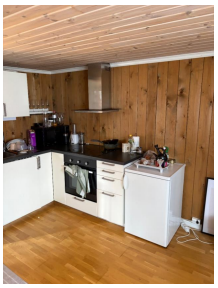
Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.
integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekovn, oppvaskmaskin. Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.
Gulv har parkett.
Vegger og tak har panel.

Vurdering av avvik:

• Benkeplate er løs. Oppvaskmaskin må tilpasses bedre.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring kan påregnes



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.
integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekovn,
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.
Gulv har laminat.
Vegger og tak har panel

Vurdering av avvik:

• Glipper i endeskjøter på laminatgulv ved kjøkken.
Registrert åpen el kobling i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

• Glipper i endeskjøter på laminatgulv bør utbedres for å hindre videre skade på gulvet.

Åpen elektrisk kobling i kjøkkenskap må lukkes og sikres av kvalifisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt eller brann.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte på kjøkkenet. Viften er av type beregnet for bruk i våtrom.

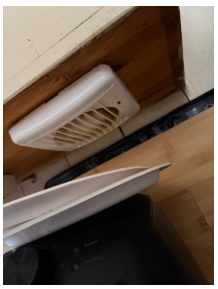
Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

• Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Vannrør er i kobber og noe plast/rør i rør system.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert rør-i-rør-installasjon i bod. Rørene er ikke ført til eller samlet i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget anbefales kontrollert av rørlegger for nærmere vurdering av utførelse og funksjon.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

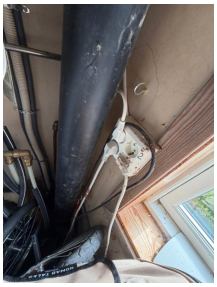
Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.





Frontdeksel mangler

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er åpent og skjult el anlegg i bygget
To stk sikringsskap i fellesbod med automatsikringer.
Sikringsskap i leilighet 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På grunn av anleggets alder kan det være økt risiko for slitasje, svekkede forbindelser og andre aldersrelaterte forhold som ikke nødvendigvis er synlige ved en forenklet kontroll.









Kjøkken 2. etg

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe i begge etg.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Regelmessig service og ettersyn er påregnelig.
Varmepumpe i 2.etg er av eldre type, varmepumpe i 1.etg av nyere type.

Fungerte normalt, ikke ytterligere kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser ved fuktsikringen.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med ringmur og støpt dekke iflg eier.

Vurdering av avvik:

• Med ref til alder / byggeår er det ikke isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.
Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, stedvis mindre riss og sprekk i ringmur.
Gulv i bod ligger på samme nivå som utvendig terreng, uten tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Synlige fundamenter bør holdes under oppsikt. Det anbefales jevnlig kontroll for riss, avskalling, frostsprengning, setninger eller annen svekkelse i betong/mur. Eventuelle skader bør utbedres ved behov for å hindre videre nedbrytning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Evt. tiltak ses i sammenheng med drenering.

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Opplyst å være fra 1994

Begrenset kontrollmulighet.
Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

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:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

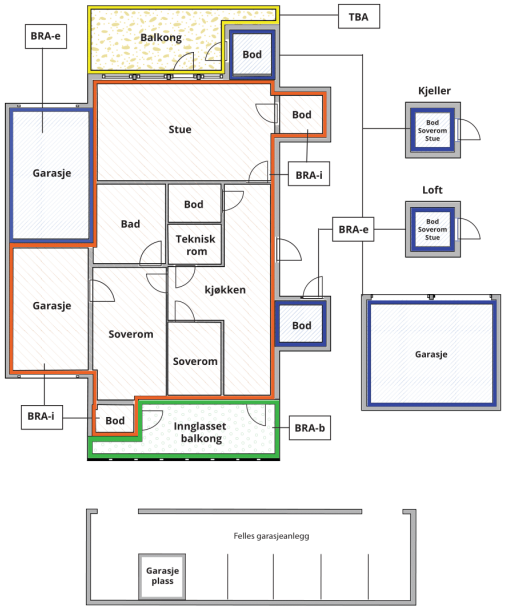
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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	123			123	
2.Etasje	95			95	7
SUM	**218**				**7**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, hall, kjøkken, vaskerom, toalettrom, teknisk rom, spisestue, stue, kjølerom, tv-stue		
2.Etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Sidebygg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	31	10		41	
2.Etasje	27			27	
SUM	**58**	**10**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, bad, sovealkove, stue/kjøkken	Fellesbod	
2.Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Kommentar: Ifølge opplysninger fra kommunen er det godkjent én boenhet i sidebygget.
Fremlagte tegninger viser garasje og boder i 1. etasje. På loftet er det inntegnet tre separate rom, men det fremgår ikke at loftet er godkjent eller inntegnet som egen boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	77	126		0	1326.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østre Nøstegate 7A/B

Hjemmelshaver
Ombye Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde i Hokksund. Kort vei til barnehager, skoler, butikker / sentrum og jernbane.
God forbindelse / off.komm til Kongsberg og Drammen-Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

Eiendommen er pent opparbeidet med hageanlegg og parkering på hver side av boligen.
Det er i gårdsplass brostein.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om at eiendommen er registrert med 2 godkjente boenheter. Dette vil si at sidebygg er godkjent som en boenhet og ikke 2 slik det er i dag.

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod/lekestue i hagen er fundamentert på leca
Vegger av tre/ bindingsverk, isolert og utvendig kledd med panel, innvendig panel.
saltak, tekket med stein. Renner og nedløp av stål.
Tredør og det er enkelt vindu

Grillplass i hagen.
Beleggningstein i grunn.
Vegger og takkonstruksjon av tre, søyler og åser i tak med limt sarnafil.
Det er murt peis og grillplass.

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	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Østre Nøstegate 7A/B , 3300 HOKKSUND
Gnr 77 - Bnr 126
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommuneplan

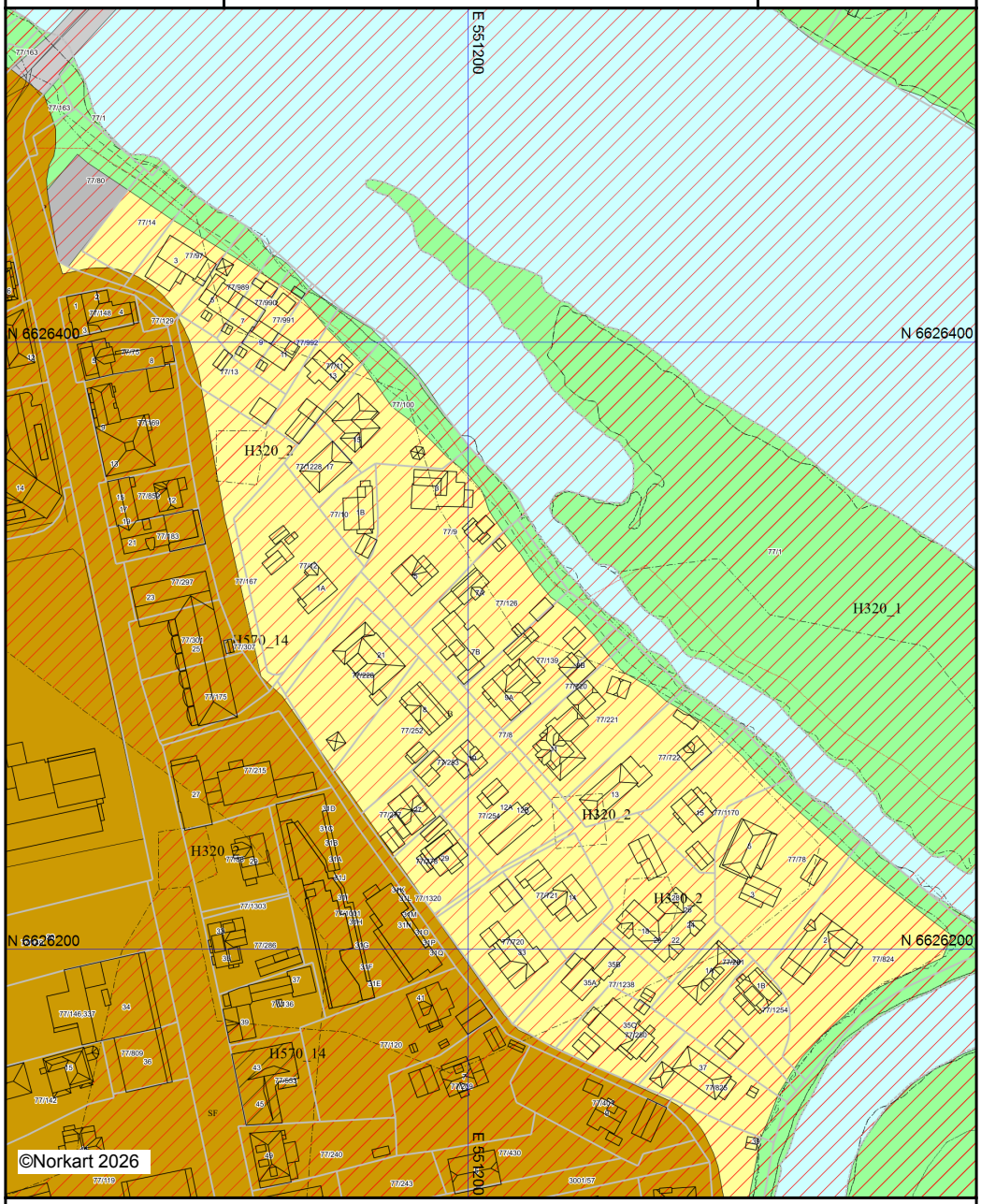
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 77/126
Adresse: Østre Nøstegate 7A
Utskriftsdato: 13.08.2026
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

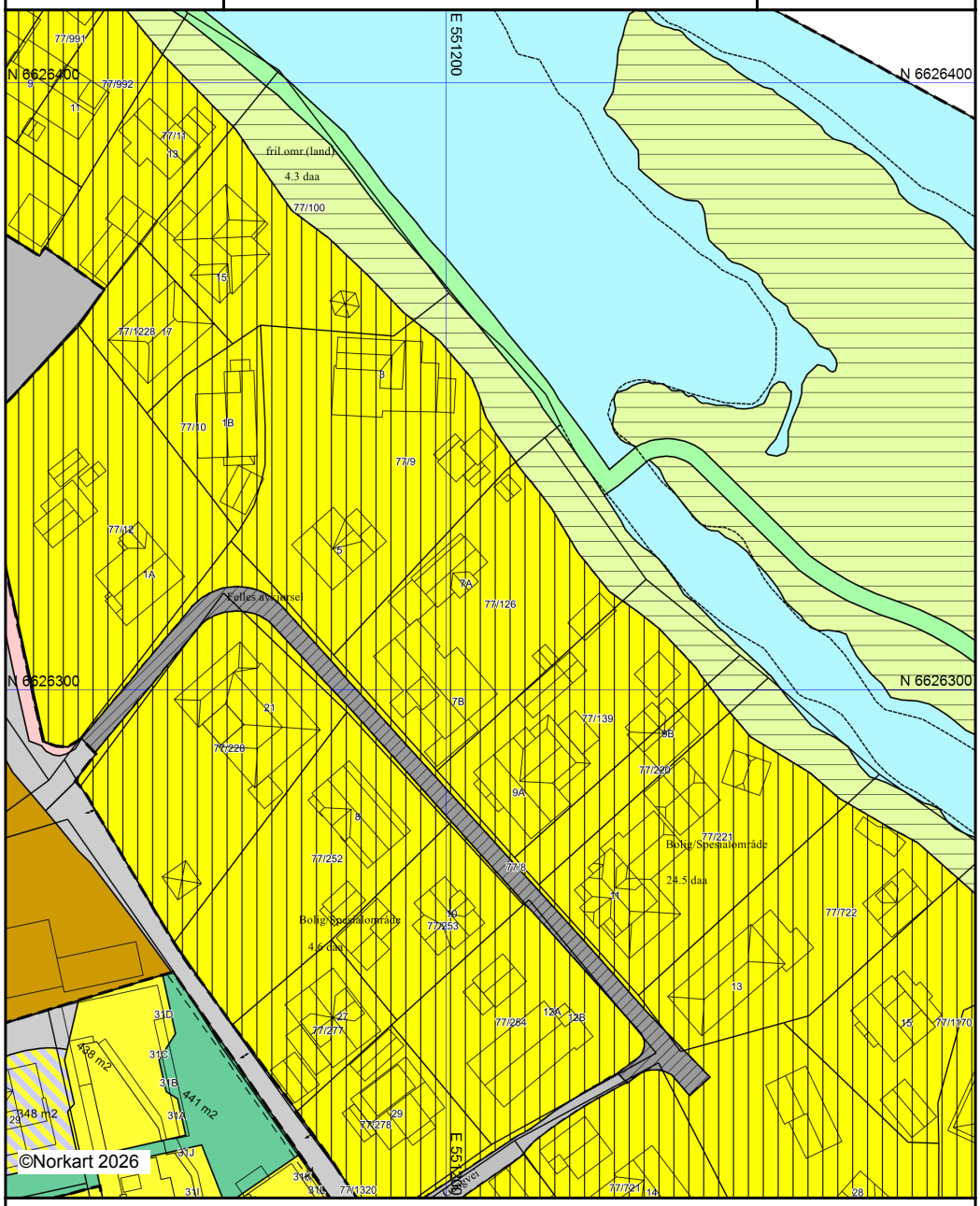
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 77/126
Adresse: Østre Nøstegate 7A
Utskriftsdato: 13.08.2026
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



Reguleringsbestemmelser for Nøsteområdet–

datert 10.06.2002 - revidert 27.11.2002 – 10.03.2003
egengodkjent 02.04.2003
Endring egengodkjent 19.02.2014

§1

Det regulerte området vises på planen med reguleringsgrense. Innenfor planens begrensninger gjelder disse bestemmelsene ved siden av PBL med vedtekter for Øvre Eiker kommune

§2

Området reguleres til:

Byggeområde (§25-1)

- Forretning/bolig/kontor
- Allmennyttig
- Kontor/forretning

Spesialområde (§25-6)

- Bolig
  bevaringsverdig bygningsområde

Offentlig trafikkområde (§25-3)

- Kjørevei
- Fortau
- Gangsti
- Parkering
- Felles avkjøring
- Annet veiareal

Friområde (§25-7)

§3

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

§ 4

Byggeområde

I. Området kan bebygges med bolig/foretning/kontor inntil 4 etasjer med inntil 100% utnyttelse. Tillatt mønehøyde er 13 meter. En biloppstillingsplass per boenhet som ved nye prosjekter skal løses i kjeller. 20 biloppstillingsplasser per 1000 kvm kontor/foretningslokale.

II. Området kan bebygges med bolig/foretning/kontor inntil 4 etasjer med inntil 100% utnyttelse. Tillatt mønehøyde er 13 meter. En biloppstillingsplass per boenhet som ved nye prosjekter skal løses i kjeller. 20 biloppstillingsplasser per 1000 kvm kontor/foretningslokale. Bygningene skal trappes ned mot Nøstegata, hvor tillatt mønehøyde er 7,5 meter. Det kreves bebyggelsesplan ved utbygging av en større del av arealet.

III. Området kan bebygges med bolig/foretning/kontor inntil 4 etasjer med utnyttelsesgrad inntil % BYA= 100 %. Utnyttelsesgrad inntil % BYA=100 % innebærer at byggegrense sammenfaller med eiendoms-/formålsgrense. Tillatt gesims-/mønehøyde er 13 meter. Langs den del av Vestre Nøstegate som er regulert til felles avkjørsel, er tillat gesims-/mønehøyde 7,5 meter innen en sone på 15 meter fra formålsgrense. En biloppstillingsplass per boenhet som ved nye prosjekter skal løses i kjeller. 20 biloppstillingsplasser per 1000 kvm kontor-/forretningslokaler. For den del av byggeområde III som ligger nord for Tangengata, kreves detaljplan ved utbygging av en større del av arealet.
IV. Området kan bebygges med bolig/foretning/kontor inntil 4 etasjer med inntil 100% utnyttelse. Tillatt mønehøyde er 13 meter. En biloppstillingsplass per boenhet som ved nye prosjekter skal løses i kjeller. 20 biloppstillingsplasser per 1000 kvm kontor/foretningslokale.

§ 5

Kontor/foretning

Området kan bebygges med kontor/forretning inntil 3 etasjer med inntil 50% utnyttelse. 20 biloppstillingsplasser per 1000 kvm kontor/forreting.

§ 6

Spesialområde bevaring bolig

1. Det faste utvalget for plansaker kan tillate tilbygg og nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor.
2. Vester og Østre Nøstegate reguleres med en bredde som tilsvarer dagens eiendomgrenser og gjerder. Dette for å ivareta det historiske og miljømessige preget.
3. Virksomheter som ikke er til ulempe for strøkets beboere kan tillates. Søknad om dette skal behandles av det faste utvalget for plansaker som spesielt vurderer trafikk og eventuelle ulemper som virksomheten kan medføre.
4. Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering form og fasader skal tilpasses miljøet. Bebygd areal skal ikke overstige 30% BYA. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer. Maksimal mønehøyde over topp grunnmur er 7,5 meter.
5. Utvendig lagring av kasserte gjenstander tillates ikke.

§ 7

Offentlig trafikkområde

I. Offentlig kjørevei
-Offentlig kjørevei er vist på planen ved reguleringsbredde
-Kjørevei reguleres i bredde på 6,0 0g 8,0 meter

II. Fortau
-fortau reguleres i brede 2,0 og 2,5 meter

III. Gangsti
-gangsti reguleres i bredde på 3 meter.
-arealet innenfor dette området skal benyttes til atkomst til friområdet og tilpasses omgivelsene slik at det blir til minst mulig sjenanse for boligene.

Opparbeidelsesbredden vil være ca. 1 meter og underlaget er grus.
- gangbroene skal ha en god estetisk utforming og tilpasses landskap. De må ikke hindre båtferdsel
- kantvegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved tilplanting må det kun benyttes arter som allerede finnes i området.

IV. Parkering
-I spesialområdet bevaring, bolig skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
-I feltene I, II; III og IV skal parkering for forretning, kontorer og bolig opparbeides som atskilte anlegg, eventuelt kjellerparkering. Det skal opparbeides 20 plasser på egen grunn per 1000 meter gulvareal forretning/kontor og en oppstillingsplass per boenhet.

V. Felles avkjøring
-Felles avkjøring reguleres i 6 meters bredde.

§8

Friområde
- Eksisterende kantvegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved tilplanting skal det kun benyttes arter som allerede eksisterer i området.
- Opparbeidelse av nye private atkomster, trapper, stier, fiske og brygger tillates ikke.
- Båtfester av en enkel utførelse kan tillates etter søknad og behandles av det faste utvalget for plansaker.
-

§ 9

Allmennyttige formål
Forsamlings- menighetslokale
Tillatt utnyttelse er 50% BYA. Maksimalt to etasjer. Det skal opparbeides parkeringsplasser på egen grunn .

§ 10

Fellesbestemmelser
- Trafokiosker må plasseres i samråd med det faste utvalget for plansaker
- Utbygging skal ha høy kvalitet i arkitektur både som enkelttiltak og i forhold til omgivelsene mht volum, form og materialbruk. Dette skal om nødvendig dokumenteres ved hjelp av modell, fotomontasje som viser tiltaket i omgivelsene.
- Bebyggelsen mot Stasjonsgata skal utformes med åpne vindusflater i 1. etasjes plan.
- For nye tiltak innenfor området skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsarealene og grøntstrukturen blir ivaretatt. Disse områdene skal ferdigstilles før området bebygges jf PBL § 20-4 annet ledd pkt d.
- For område 4 bolig/forreting – skal før godkjent byggemelding, støykrav ihht 879 tilfredsstilles ved støyskjerm eller tiltak på bygningskroppen.
- Dersom det ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks

stanses og kulturavdelingen i fylket varsles (kulturminneloven § 8, tredje ledd).
- Ved utbygging av gbnr. 77/34 må det legges fram parkeringsplan som sikrer tilstrekkelig parkering til Tinghuset
- Det faste utvalget for plansaker kan dispensere fra disse bestemmelsene hvis det foreligger særlige grunner for dette jf PBL § 7.

Vedlegg: Kart

Utskriftsdato: 13.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3314 - 77/126//



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: Kart

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 326,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626313,62	**Øst**	551207,48	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626336,07	551209,81	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	41,54	
2	6626341,55	551216,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	8,52	
3	6626318,14	551233,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,75	
4	6626312,28	551226,62	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,68	
5	6626286,57	551198,53	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	38,08	
6	6626305,67	551181,5	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	25,59	

Vedlegg: Ferdigattest

Jnr.: 97/3227

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

ØVRE EIKER

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ark. Eskeland og Karsten A/S
Postboks 140

1330 OSLO LUFTHAVN

Byggherre (navn, adresse)

Astrid og Roar Ombye
Østre Nøstegt. 7

3300 HOKKSUND

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Østre Nøstegata 7	77	126		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
12.04.94	Nybygg	Bolig (erstatn.bolig etter brann)

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegeringssak	18.05.94	79/94

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Utvendig planering.

Underskrift

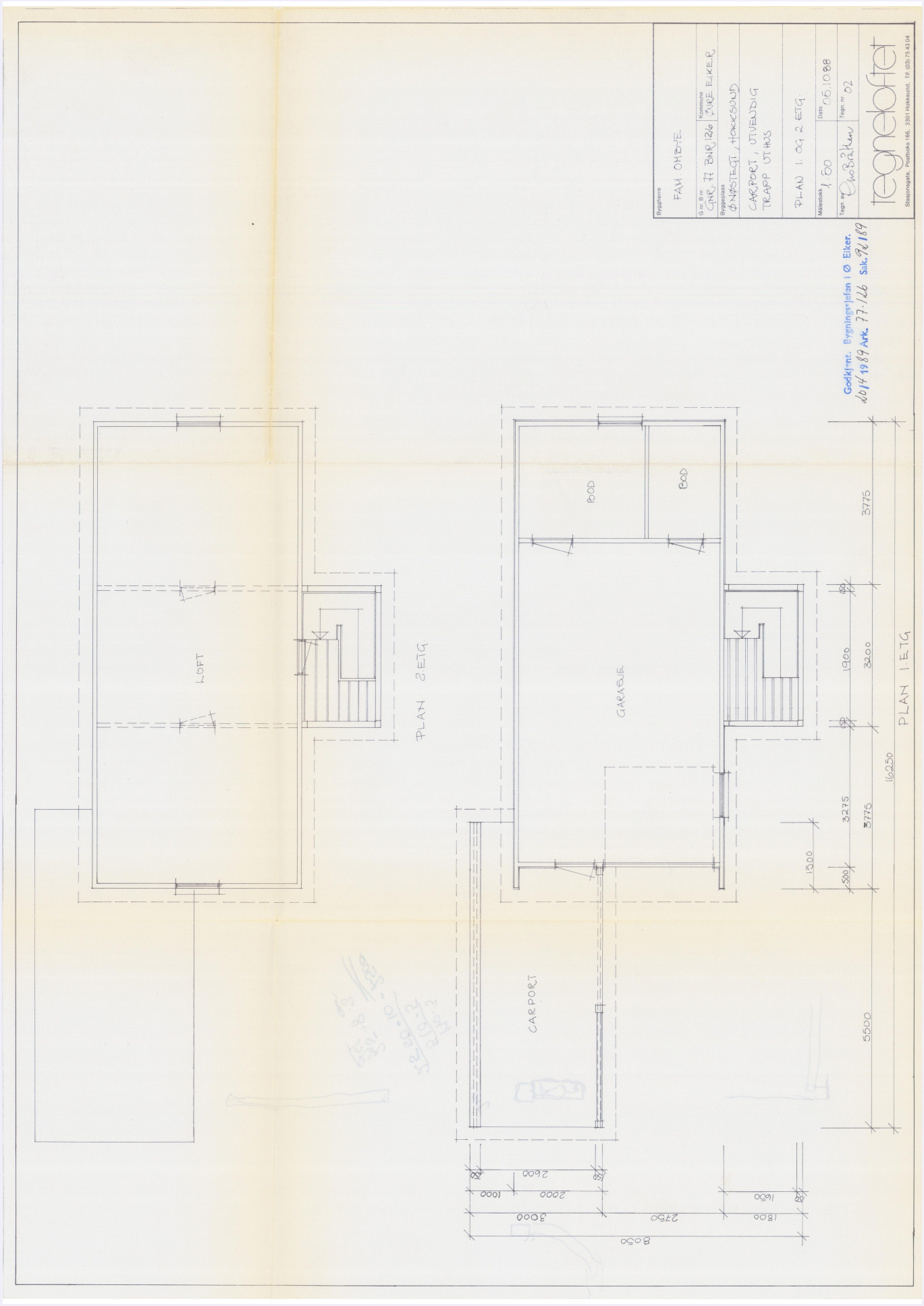
Sted	Stempel/underskrift
Hokksund	TEKNISK SEKTOR Planavdelingen BSAndersen Bjørn S. Andersen/avd.ing.
Dato	
10.03.1997	

Kopi sendt til

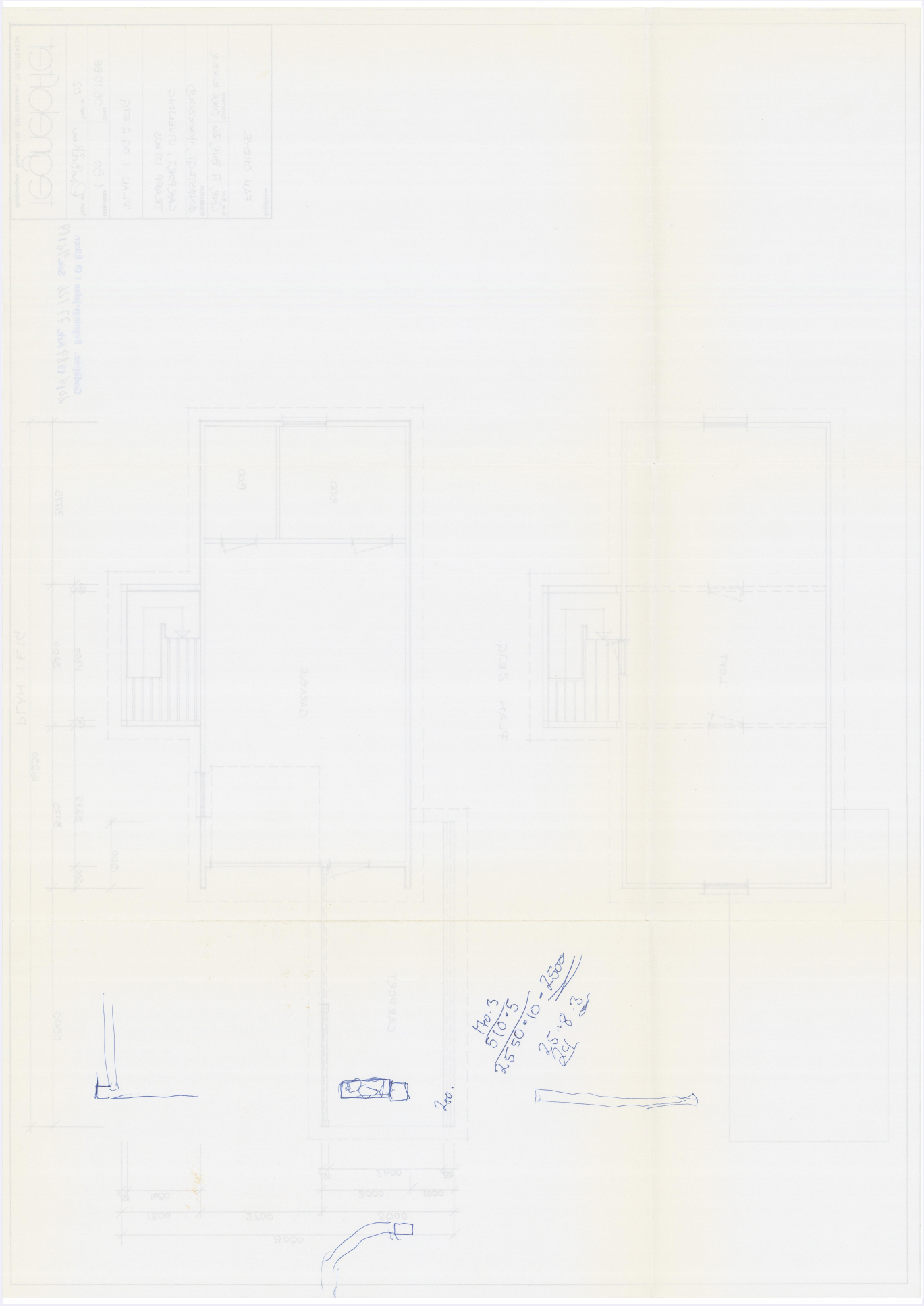
	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Roar Ombye	Ø. Nøstegt. 7, 3300 HOKKSUND
x andre		
	Ligningskontoret i Øvre Eiker	Stasjonsgt. 72, 3300 HOKKSUND
	Oppmålingsavdelingen	her

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

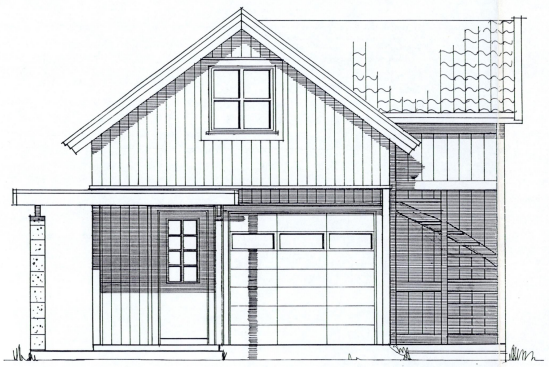
Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Byggherre
FAM. OMBYE

G nr. B nr. GNR. 77 BNR. 126 | Kommune ØVRE EIKER

Byggeplass Ø. HØSTEGT., HOKKSUND

CARPORT, UTVENDIG TRAPP UTHUS.

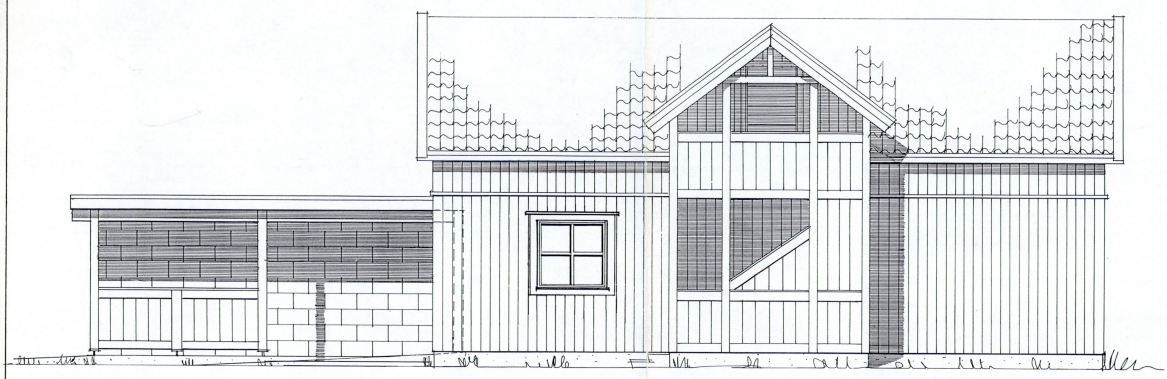
FASADE MOT

Målestokk 1:50 | Dato 05.10.88

Tegn. av Ove Bråthen | Tegn. nr 03

tegneloftet
Stasjonsgata, Postboks 166, 3301 Hokksund. Tlf. (03) 75 43 04

Godkjent. Bygningssjefen i Ø. Eiker.
20/4 1989 Ark. 77-126 Sak. 92/89



Byggherre
FAM. OMBYE

G nr. B nr. GNR. 77 BNR. 126 | Kommune ØVRE EIKER

Byggeplass Ø. HØSTEGT., HOKKSUND

CARPORT, UTVENDIG TRAPP UTHUS.

FASADE MOT

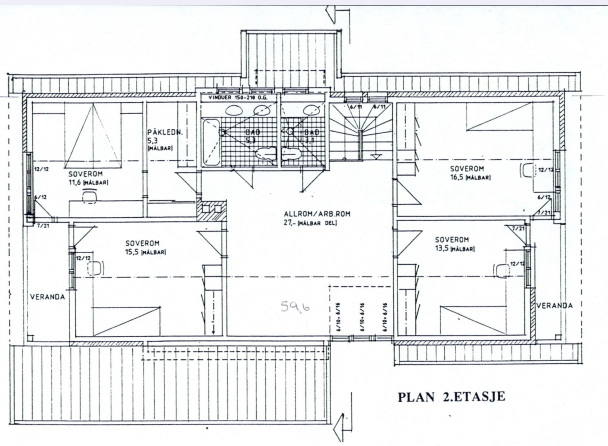
Målestokk 1:50 | Dato 05.10.88

Tegn. av Ove Bråthen. | Tegn. nr 04.

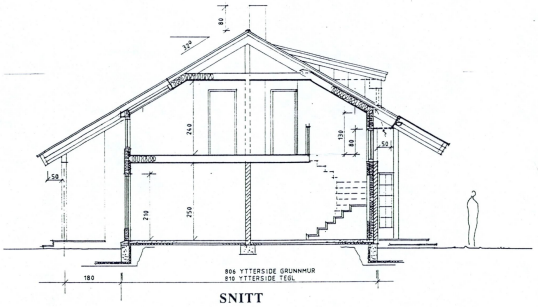
tegneloftet
Stasjonsgata, Postboks 166, 3301 Hokksund. Tlf. (03) 75 43 04

Godkjent. Bygningssjefen i Ø. Eiker.
20/4 1989 Ark. 77-126 Sak. 92/89

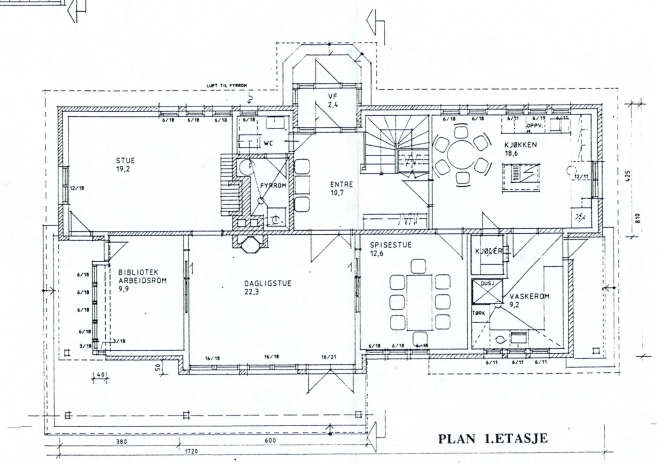
Vedlegg: Godkjente byggetegninger



PLAN 2.ETASJE



SNITT



PLAN 1.ETASJE

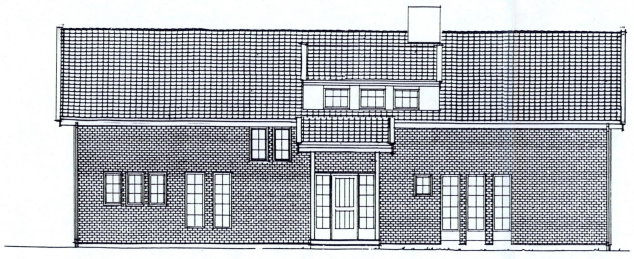
Godkjent. Byggingsetaten i Ø. Eiker.
18/5 1994 Arkiv 077-0126 Ekst 77/94

ASTRID OG ROAR OMBYE
VILLA I ØSTRE NØSTEGATE 77
GNR. 77/126

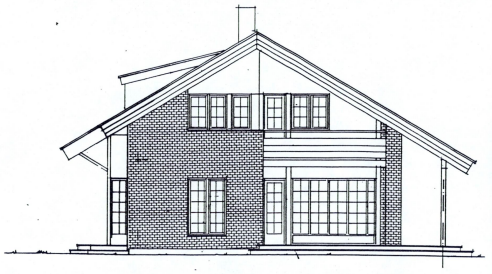
PLANER OG SNITT 1:100

FORNEBU, 11.04.1994 Rev. 26.04.1994

ARKITEKTENE ESKELAND OG KARSTEN A/S
MARTIN LINGESVEI 5, 1330 OSLO LUFTHAVN
TLF. 67 53 80 64 FAX. 67 59 12 10



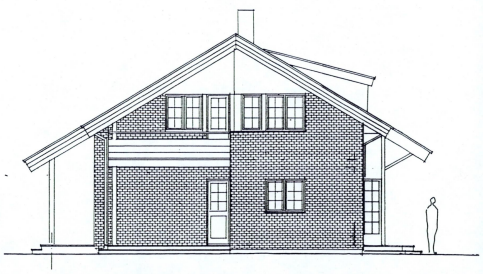
FASADE MOT VEIEN, SYD-VEST



FASADE SYD-ØST



FASADE MOT ELVEN, NORD-ØST



FASADE NORD-VEST

Godkjent. Byggingsetaten i Ø. Eiker.
18/5 1994 Arkiv 077-0126 Ekst 77/94

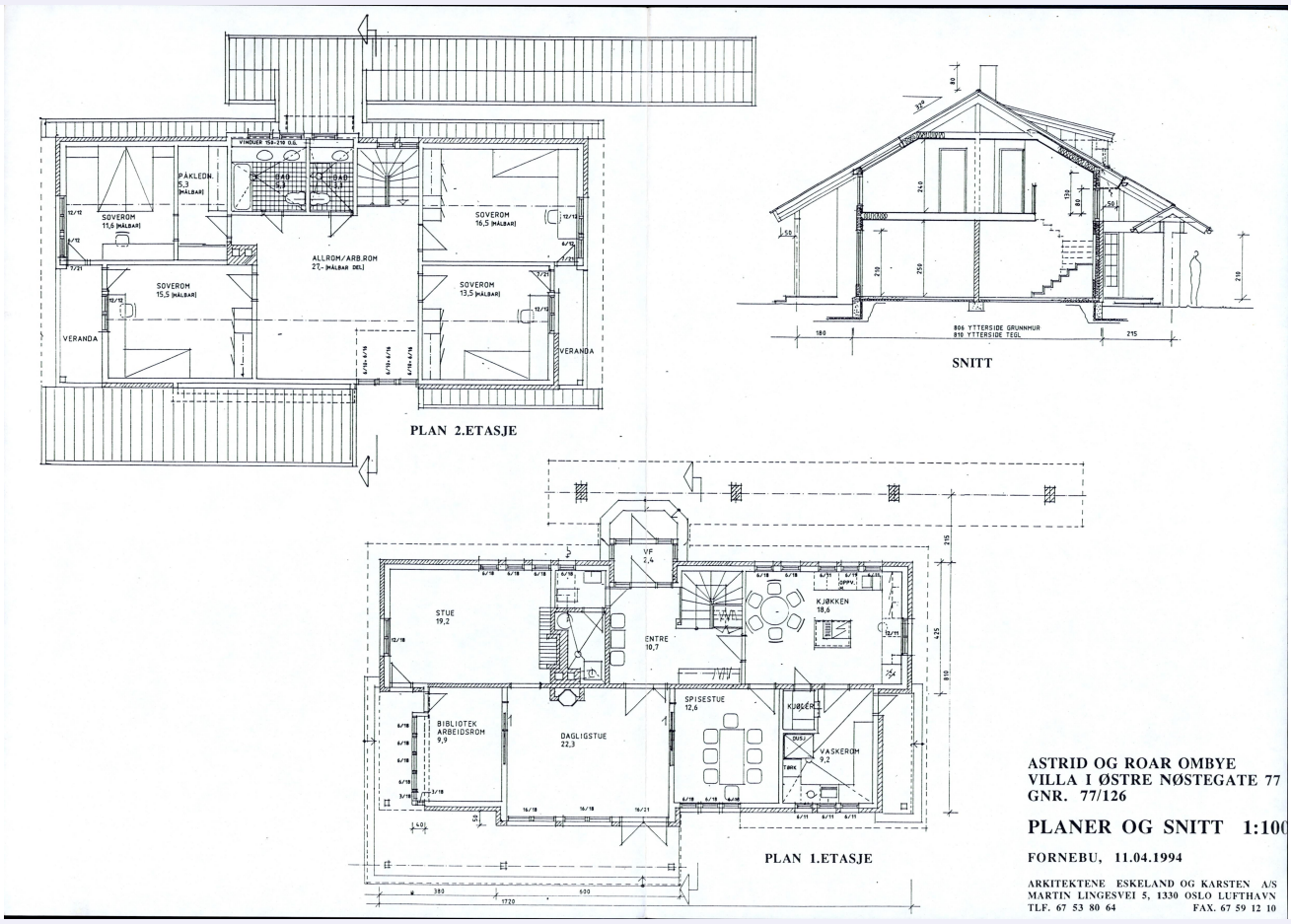
ASTRID OG ROAR OMBYE
VILLA I ØSTRE NØSTEGATE 77
GNR. 77/126

FASADER 1:100

FORNEBU, 11.04.1994 Rev. 26.04.1994

ARKITEKTENE ESKELAND OG KARSTEN A/S
MARTIN LINGESVEI 5, 1330 OSLO LUFTHAVN
TLF. 67 53 80 64 FAX. 67 59 12 10

Vedlegg: Godkjente byggetegninger



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-77/126, Østre Nøstegate 7A, 3300 HOKKSUND

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	03.08.2026	Risiko
Radonutsatt område	03.08.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	03.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

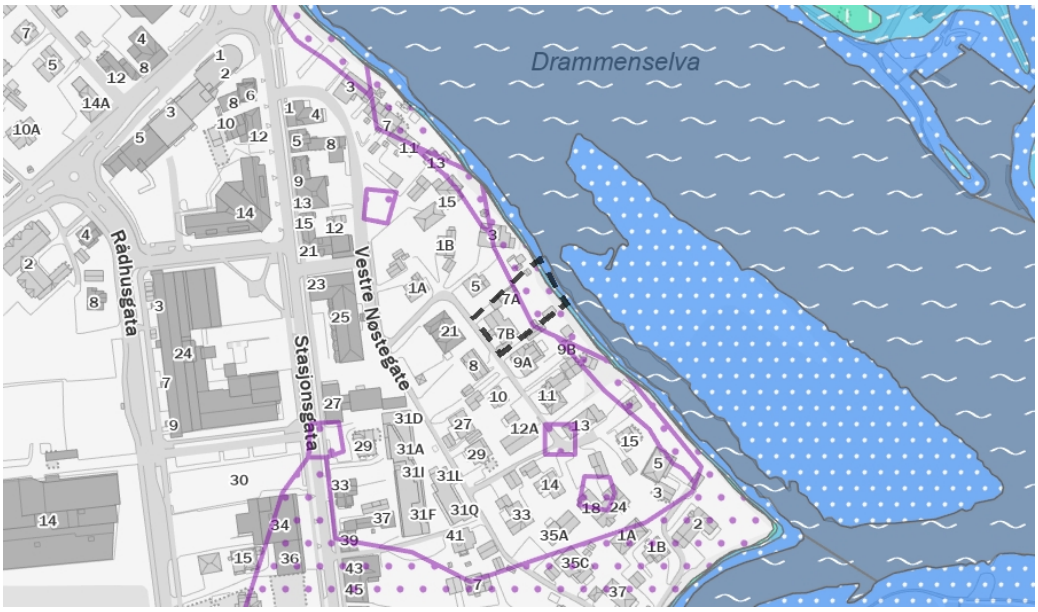
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.44 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Forurenset grunn	03.08.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.08.2026	Ikke funnet	0.34 km
Skredfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	18.9 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.07 km

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

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	03.08.2026			
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.

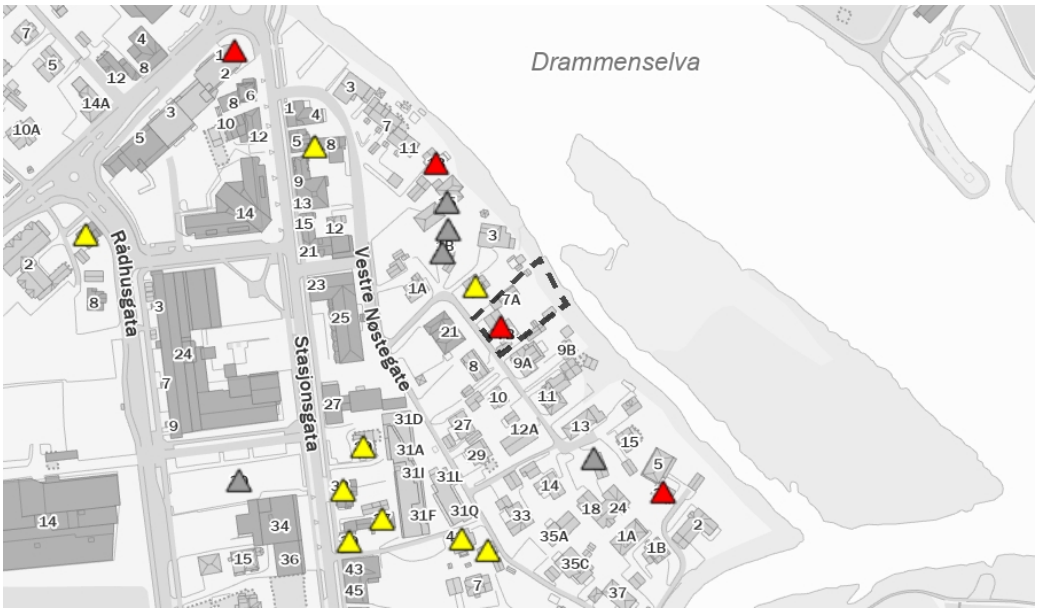
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	03.08.2026	
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.

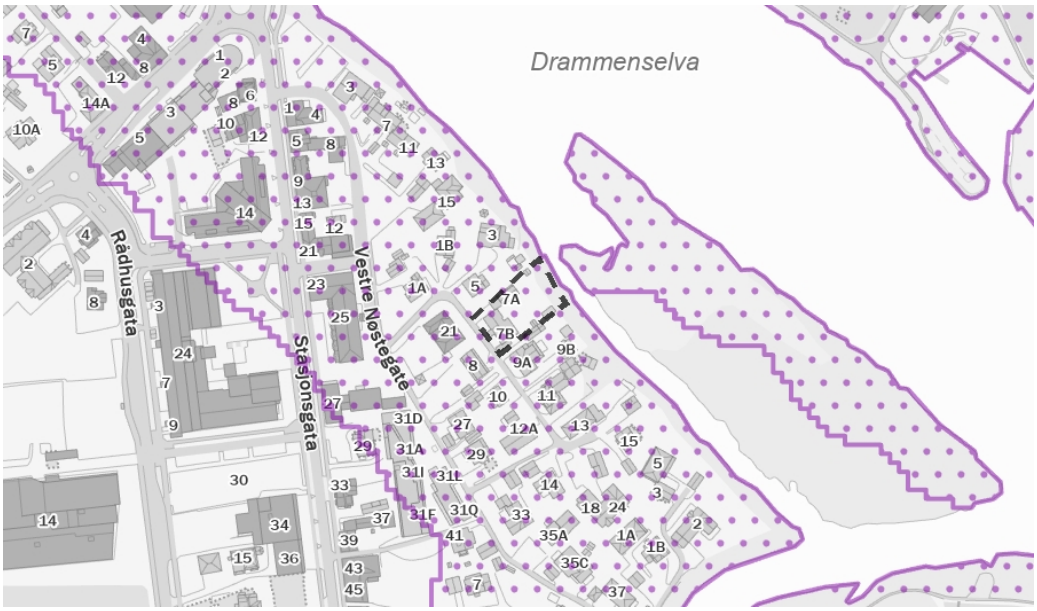
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	03.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

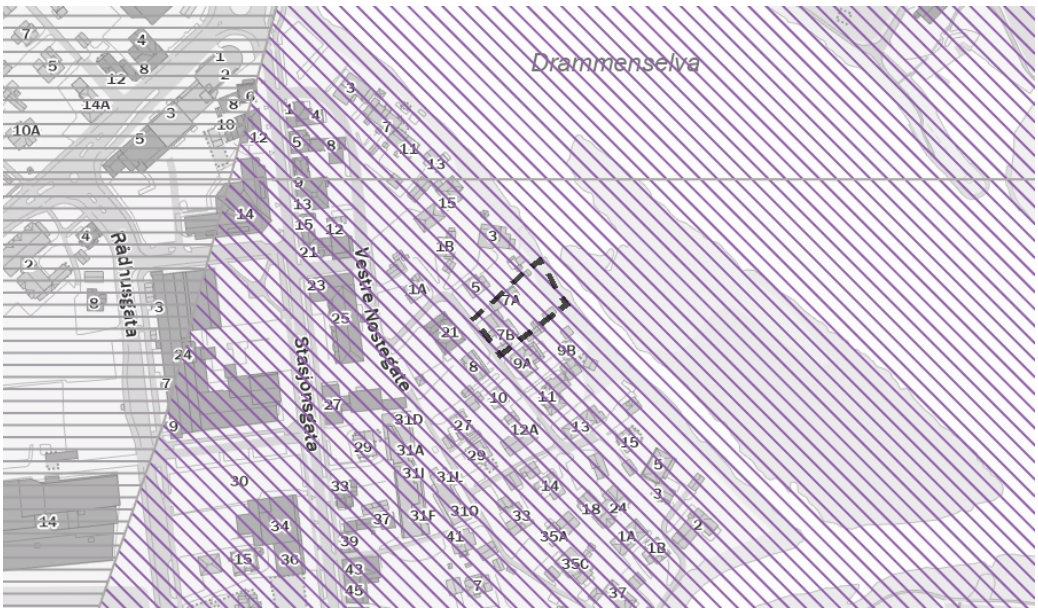
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	03.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Stpl. kr 5,—

Dagb.nr 4388 69
Eiker, Modum og Sigdal
sorenskriverembete
6/8

E r k l æ r i n g.

Undertegnede, eier av eiendommen
g.nr. 77 b.nr. 126 i Øvre Eiker, gir herved Øvre Eiker kommune v/Ingeniørvesenet rett til å grave, legge og ha liggende vannledning samt nødvendige kummer og hydranter, i veg ved min eiendom/på min eiendom.
Tracéen er vist på kart av 10/10 1968.
Mindre nødvendige endringer av denne tracé influerer ikke på disse rettigheter.
Likeledes gis kommunen uhindret adgang til senere vedlikehold og reparasjon av ledningen.
For grunn og eventuell ulempe kreves ingen erstatning.
Skader under anlegg og seinere vedlikehold blir å erstatte etter skjønn eller mindelig overenskomst.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Hokksund, den 31/7 1969.

77 - 126
eier av gnr. bnr.
H. Aass

Hvis felleseie underskrift av ektefelle:

Julie Aass

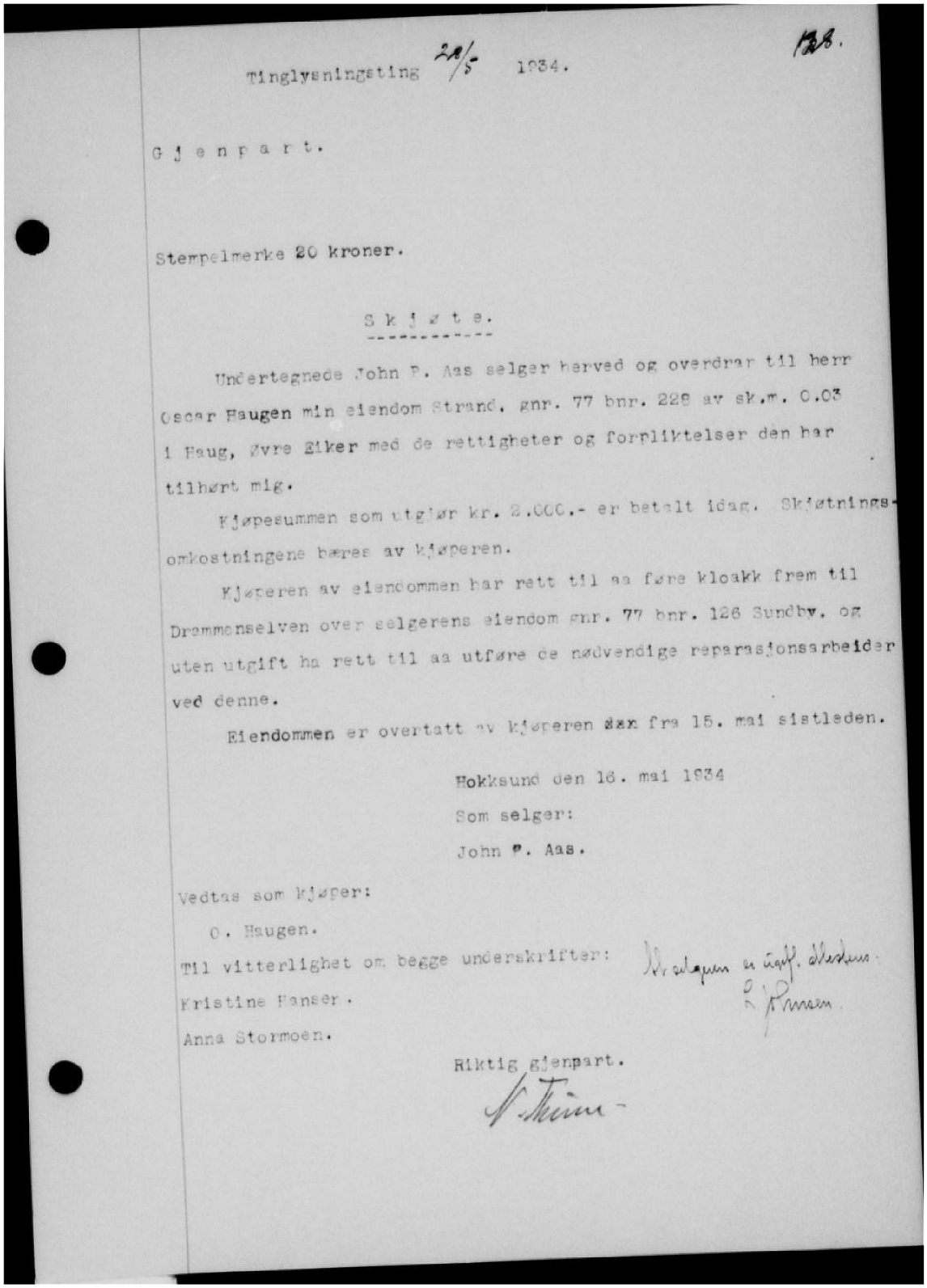
Til vitterlighet:

1. Ragnhild Aas
2. Solveig Aas

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

ui.page_selector

Pantebok for Eiker, Modum og Sigdal sorenskriveri 1934, Astaref: AV/SAKO-A-123/G/Ga/Gab/L0028



Tinglysningsting 28/5 1934. 128.

G j e n p a r t.

Stempelmerke 20 kroner.

S k j ø t e.

Undertegnede John P. Aas selger herved og overdrar til herr Oscar Haugen min eiendom Strand, gnr. 77 bnr. 228 av sk.m. 0.03 i Haug, Øvre Eiker med de rettigheter og forpliktelser den har tilhørt mig.

Kjøpesummen som utgjør kr. 2.000.- er betalt idag. Skjøtningsomkostningene bæres av kjøperen.

Kjøperen av eiendommen har rett til aa føre kloakk frem til Drammenselven over selgerens eiendom gnr. 77 bnr. 126 Sundby, og uten utgift ha rett til aa utføre de nødvendige reparasjonsarbeider ved denne.

Eiendommen er overtatt av kjøperen ~~xxx~~ fra 15. mai sistleden.

Hokksund den 16. mai 1934

Som selger:

John P. Aas.

Vedtas som kjøper:

O. Haugen.

Til vitterlighet om begge underskrifter:

Kristine Hansen.

Anna Stormoen.

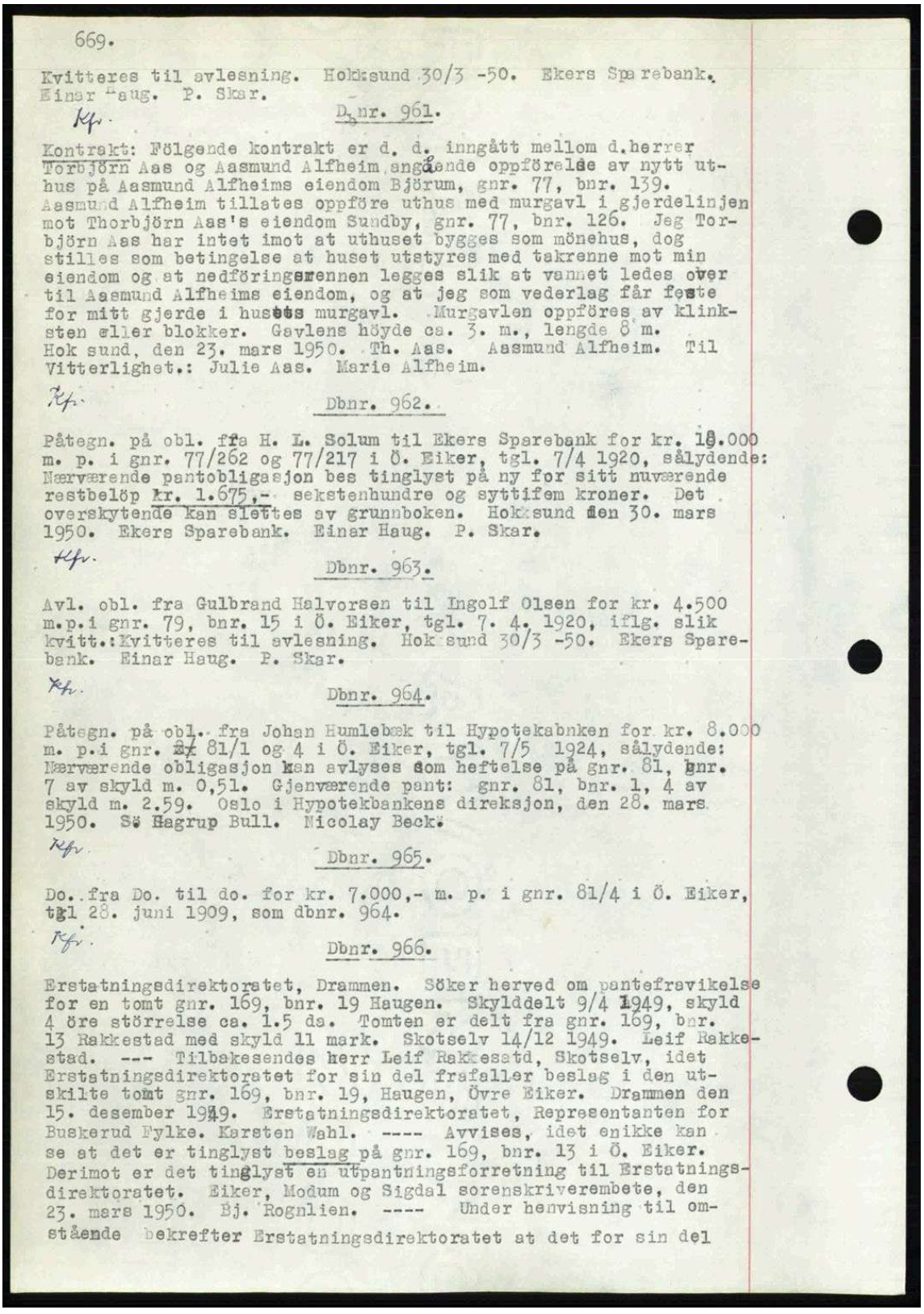
Riktig gjenpart.

{}

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

ui.page_selector

Pantebok for Eiker, Modum og Sigdal sorenskriveri 1946-1950, Astaref: AV/SAKO-A-123/G/Ga/Gad/L0001



669.

Kvitteres til avlesning. Hokksund 30/3 -50. Ekers Sparebank. Einar Haug. P. Skar.

Kfr.

Dbnr. 961.

Kontrakt: Følgende kontrakt er d. d. inngått mellom d.herrer Torbjörn Aas og Aasmund Alfheim angående oppförelse av nytt uthus på Aasmund Alfheims eiendom Björum, gnr. 77, bnr. 139. Aasmund Alfheim tillates oppföre uthus med murgavl i gjerdelinjen mot Thorbjörn Aas's eiendom Sundby, gnr. 77, bnr. 126. Jeg Torbjörn Aas har intet imot at uthuset bygges som mönehus, dog stilles som betingelse at huset utstyres med takrenne mot min eiendom og at nedföringsrennen legges slik at vannet ledes over til Aasmund Alfheims eiendom, og at jeg som vederlag får feste for mitt gjerde i husets murgavl. Murgavlen oppföres av klinksten eller blokker. Gavlens höyde ca. 3. m., lengde 8 m. Hok sund, den 23. mars 1950. Th. Aas. Aasmund Alfheim. Til Vitterlighet.: Julie Aas. Marie Alfheim.

Kfr.

Dbnr. 962.

Påtegn. på obl. ffa H. L. Solum til Ekers Sparebank for kr. 18.000 m. p. i gnr. 77/262 og 77/217 i Ö. Eiker, tgl. 7/4 1920, sålydende: Nærværende pantobligasjon bes tinglyst på ny for sitt nuværende restbelöp kr. 1.675,- sekstenhundre og syttifem kroner. Det overskytende kan slettes av grunnboken. Hokksund den 30. mars 1950. Ekers Sparebank. Einar Haug. P. Skar.

Kfr.

Dbnr. 963.

Avl. obl. fra Gulbrand Halvorsen til Ingolf Olsen for kr. 4.500 m.p.i gnr. 79, bnr. 15 i Ö. Eiker, tgl. 7. 4. 1920, iflg. slik kvitt.:Kvitteres til avlesning. Hok sund 30/3 -50. Ekers Sparebank. Einar Haug. P. Skar.

Kfr.

Dbnr. 964.

Påtegn. på obl. fra Johan Humlebæk til Hypotekabnken for kr. 8.000 m. p.i gnr. 81/1 og 4 i Ö. Eiker, tgl. 7/5 1924, sålydende: Nærværende obligasjon kan avlyses som heftelse på gnr. 81, bnr. 7 av skyld m. 0,51. Gjenværende pant: gnr. 81, bnr. 1, 4 av skyld m. 2.59. Oslo i Hypotekbankens direksjon, den 28. mars 1950. Sö Hagrup Bull. Nicolay Beck.

Kfr.

Dbnr. 965.

Do. fra Do. til do. for kr. 7.000,- m. p. i gnr. 81/4 i Ö. Eiker, tgl 28. juni 1909, som dbnr. 964.

Kfr.

Dbnr. 966.

Erstatningsdirektoratet, Drammen. Söker herved om pantefravikelse for en tomt gnr. 169, bnr. 19 Haugen. Skylddelt 9/4 1949, skyld 4 öre störrelse ca. 1.5 da. Tomten er delt fra gnr. 169, bnr. 13 Rakkestad med skyld 11 mark. Skotselv 14/12 1949. Leif Rakkestad. --- Tilbakesendes herr Leif Rakkesatd, Skotselv, idet Erstatningsdirektoratet for sin del frafaller beslag i den utskilte tomt gnr. 169, bnr. 19, Haugen, Övre Eiker. Drammen den 15. desember 1949. Erstatningsdirektoratet, Representanten for Buskerud Fylke. Karsten Wahl. ---- Avvises, idet enikke kan se at det er tinglyst beslag på gnr. 169, bnr. 13 i Ö. Eiker. Derimot er det tinglyst en utpantningsforretning til Erstatningsdirektoratet. Eiker, Modum og Sigdal sorenskriverembete, den 23. mars 1950. Bj. Rognlien. ---- Under henvisning til omstående bekrefter Erstatningsdirektoratet at det for sin del

{}

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



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: 2869260129 / Ronny Abeltun, tlf. 91748835
Østre Nøstegate 7A/B, 3300 Hokksund
Gnr. 77, bnr. 126 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

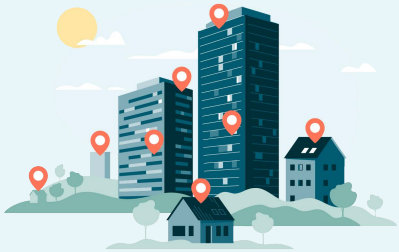
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2869260129
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.09.2026

Ronny Abeltun
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

917 48 835
ronny.abeltun@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13, 3301 HOKKSUND

eiendomsmegler1.no