NORDVIK

Pålsplass 43A

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Pålsplass 43A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Nabolagsprofil
27	Om boligen
36	Egenerklæringsskjema
43	Tilstandsrapport
62	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.06.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat 3-roms selveierleilighet med stor og skjermet terrasse -
Oppgradert overflater i 2023 - Carport m/elbil-lader

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**85 840,-**
Totalpris	**3 475 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 000,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Pålsplass 43A!

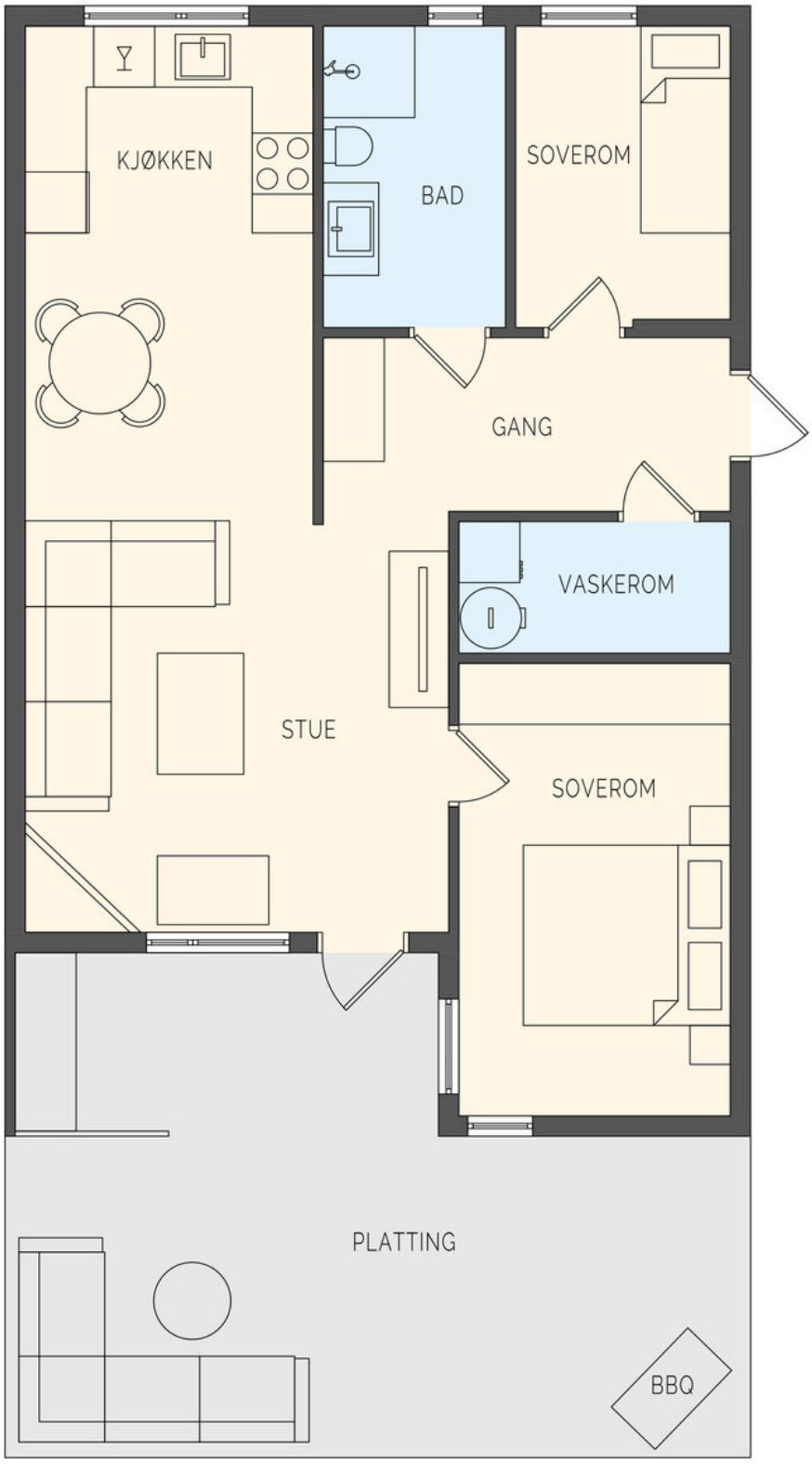
Dette er en flott 3-roms selveierleilighet beliggende i et rolig boområde i Hokksund.

Leilighetens høydepunkter:

- 2 soverom
- Oppgradert overflater i 2023
- Flislagt bad med varmekabler
- Praktisk innvendig bod/vaskerom
- Stor og skjermet terrasse på ca. 28 kvm
- Parkering i carport m/elbil-lader
- Utvendig sportsbod på ca. 5 kvm
- Praktisk med kort vei til butikker og kollektiv transport
- Nærhet til marka med flotte turmuligheter hele året
- Rolig og stille nabolag i et velfungerende sameie

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 73 kvm



Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK






47K
47A


beko












Broil King














43 B
43 A

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Pålsplass 43A

Nabolaget Loesmoen syd/Gressbanen/Aker - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

Skoler

Hokksund barneskole (1-7 kl.)	9 min	
594 elever, 25 klasser	0.8 km	
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl...	22 min	
327 elever, 22 klasser	1.9 km	
Eiker videregående skole	7 min	
400 elever, 15 klasser	2.5 km	
Åssiden videregående skole	17 min	
1020 elever, 68 klasser	12.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Hokksundhallen - Øvre Eiker Ko...	10 min

Offentlig transport

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

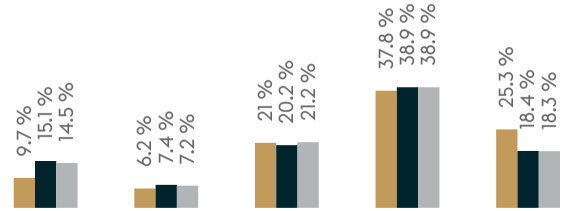
Barnehager

Espira Knerten barnehage (1-6 ...	8 min	
109 barn	0.7 km	
Lyngstua barnehage (1-5 år)	9 min	
92 barn	0.8 km	
Maurtua barnehage (1-5 år)	22 min	
50 barn	1.9 km	

Dagligvare

Joker Hokksund	6 min
Spar Hokksund	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Loesmoen syd/Gressbanen/Å...	1 851	651
Områsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Loesmoen idrettspark	5 min
Steinberg stadion	13 min
SALTO treningssenter	12 min
Pro Gym Hokksund	16 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0215/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pålsplass 43A, 3300 HOKKSUND
Gnr 18, bnr 487, snr 11 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Selger
Anders Grøv-Rugeldal

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 475 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 488 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 28 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Terrasse på ca. 28 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²

Standard
Entré: Innbydende entré med plass for å henge fra seg yttertøy. Praktisk med direkte adkomst til bod fra gangen, med ytterligere oppbevaringsmuligheter. Boden er et kombinert vaskerom/bod med opplegg for vaskemaskin, samt er varmtvannsbereder plassert her.

Stue: Flott stue med fine overflater med laminat på gulv fra 2023, samt malte vegger i moderne fargetoner. Det er god plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Det er også plassert gasspeis i stuen som er en flott detalj og bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Fra stuen er det adkomst til stor og flott terrasse på ca. 28 kvm. Naturlig plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkken: Kjøkken med glatte fronter, veggplate over kjøkkenbenk og benkeplate av laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det praktisk skyvedørsgarderobe med god plass for oppbevaring. Soverom 2 passer perfekt som barnerom eller gjesterom. Begge soverommene har fine overflater oppgradert i 2023.

Bad: Romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil, toalett og dusjnisje.

Parkering
Parkering i carport. Det er montert elbil-lader med eget ladeabonnement (PlugPlay).

Modernisering og påkostninger
2023:
- Nytt høykvalitets laminatgulv
- Nye gulvlister og sokkellist på kjøkken
- Nymalte vegger og tak i alle tørre rom

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet takhatter/blikk til ventilasjon på tak i -24/25.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-tilsyn høst 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommer 2024. Krøderen elektro

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll og rens av ventilasjonsanlegg vinter 26

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Noen ganger overbelastning ved lading av bil.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Nabovarsel. Gjelder et hus ved utkjøringen fra parkeringen som skal endre fasade.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers eiertid.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Tak: Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget.
- Yttervegger: Yttervegger av tre, kledd med liggende og stående trekledning.
- Etasjeskille: Etasjeskille av tre.
- Grunnmur: Ringmur av betong og støpt plate på mark.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.
- Avløpsrørene er utført i plast.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: TG2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Utvendig > Dører: TG2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert noe svelleskader på nedre kant av dør til vaskerom og bad.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke

påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: TG2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: TG2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: TG2 settes fordi halvparten av levetiden for vinylbelegg er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: TG2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger boligen, med unntak av vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Taklampe gang, stue og spisestue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis i stuen.
- Elektriske varmekabler på bad.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 000,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felles bygningsforsikring
- Renovasjon
- Grunnpakke TV og internett
- Snøbrøyting
- Vedlikehold grøntarealer
- Service/vedlikehold gasspeis
- Forretningsførsel
- Rens ventilasjonsanlegg (hvert 5 år)

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 18 563,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann fastledd kr. 2 034,-

Avløp fastledd kr. 3 308,-
Vann forbruk kr. 5 011,-
Avløp forbruk kr. 8 209,-

Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fyring gasspeis årlig kostnad ca. kr. 5 000,-. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 942 457,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 769 828,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten er tilknyttet TV og internett via Telia hvor grunnpakken er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bakketunet , orgnr. 998208548

Om sameiet
Sameiet Bakketunet består av 54 seksjoner på eiendommen.

Forretningsfører
Sameiet Bakketunet

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Dog holder sameiet seksjonseier ansvarlig for mislighold jf. Panteloven-legalpant.

Sameiet har per dags dato ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 endte med et underskudd på kr. 187 640,-.
Årsaken til underskudd er at det ble utført mer vedlikehold enn planlagt. Blant annet ble alle pipehatter.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Dagens oppgitte felleskostnader er gjeldende fra 01.07.2026. Ellers øker vanligvis felleskostnadene hvert år med generell prisstigning.

For øvrig skal delfelt 2 beises våren 2027.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Det gjennomføres dugnad høst og vår
- Eier er ansvarlig for alt av innendørs vedlikehold herunder el, ventilasjon, vann etc.
- Eier plikter å påse at service på gasspeis blir gjennomført ved varsling
- Sameier plikter å søke styret ved utvendig endringer som f.eks markiser, persienner eller lignende.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold. Sameiet henstiller imidlertid til at eierne ivaretar dyrene på en forsvarlig måte, og påser at de ikke er til sjenanse for omgivelser og naboer.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78963533

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 626 kvm (Eiertomt)
Utenfor seksjonen er det pent opparbeidet med en skjermet og fin terrasseplatting som er seksjonert som tilleggsareal til seksjonen. Det er også carport tilhørende seksjonen, som er plasser på felles tomt.

For øvrig er det flotte fellesarealer til benyttelse for sameiet, med asfalterte interne veier, grøntområder og noe beplantning.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger. Se kartskisse for veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger meget sentralt og attraktivt til i Hokksund. Det er kort vei til Hokksund sentrum med togstasjonen, matbutikker, apotek, vinmonopol med mer som gjør hverdagen enkel. Eikersenteret ligger er en kort kjøretur fra eiendommen med "alt" av servicetilbud.
Det er også kort gange til Loesmoen idrettspark med fotballbane, sandvolleyball, idrettshaller. I tillegg er det gangavstand til gode treningsfasiliteter på bla. Trening for deg.

I Hokksund sentrum finner man også Hokksund ungdomsskole, svømmehall og bibliotek i tillegg til diverse kafeer og restauranter. Hokksund har i de senere år hatt en stor vekst som byområde. Med sitt gode butikk- og servicetilbud samt god tilknytning til kollektivtilbud er dette et naturlig knutepunkt for mennesker i ulike aldersgrupper og livsfaser.

Kort avstand til flotte opparbeidede turstier langs Drammenselva. Med hyggelige rasteplasser er dette et godt område for både store og små. Det er også et eldorado for laksefiskere. Videre kan man også benytte seg av flotte Finnemarka, Mjøndalsskauen og Holtefjell.

Det er heller ikke lange veien til Krokstadelva med blant annet Alti Buskerud kjøpesenter.
Med ca. 20 minutter kjørevei til både Drammen og Kongsberg er dette en topp beliggenhet som er meget attraktiv for mange.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av blokkbebyggelse, eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Ca. 5 minutters gange til nærmeste busstopp og ca. 15 minutters gange til Hokksund stasjon med togavgang retning Kongsberg eller Drammen/Oslo. Det er avgang med tog ca. hver time til Oslo S/Gardermoen og Kongsberg. Toget tar ca. 50 minutter til Oslo og ca. 25 minutter til Kongsberg. Buss med avgang hver halvtime til bl.a. Drammen og Vikersund/Hønefoss. Enkel adkomst til hovedvei med ca. 20-25 minutter kjøring til Drammen og Kongsberg, en time til Oslo sentrum og 55 minutter til Hønefoss.

For mer informasjon se vy.no og brakar.no.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Espira Knerten barnehage og Lyngstua barnehage som begge ligger innenfor en gangavstand på ca. 8 minutter. Ca. 22 minutters gange til Maurtua barnehage.

Gangavstand til Hokksund barneskole og Hokksund ungdomsskole.
For øvrig flere videregående skoler i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for leiligheter, carporter, boder og grunnarbeider datert 24.01.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens planløsning for leiligheten, med unntak av opprinnelig bod som i dag benyttes som vaskerom og kombinert bod.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2024-2036 datert 11.12.2024 med formål til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Ras- og skredfare
- Nåværende friområde

Reguleringsplaner:
- Reguleringsplan for Loesmoen syd (20.05.1977) med formål til gangvei og boliger.
- Reguleringsplan for Bråthen Bakke, Loesmoen gbnr. 18/22 (08.09.2004) med formål til boliger og kjørevei.

Bebyggelsesplaner:
- Bebyggelsesplan for Bakketunet 03.05.2006 med formål til felles gårdsplass, konsentrert småhusbebyggelse, kjørevei, felles grøntareal, felles parkeringsplass, felles lekeareal, felles gangareal, felles avkjørsel.

Selger opplyser om at det er mottatt nabovarsel for

fasadeendring på eiendommen beliggende ved utkjøringen fra parkeringen.

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

3314/18/487/11:
16.03.2011 - Dokumentnr: 212935 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:18 Bnr:22
Eiendommen gnr/bnr. 18/487 er fradelt gnr/bnr. 18/22. Ved fradelingen var det forutsatt at gnr/bnr. 18/22 skulle ha tinglyst veirett over den fradelte eiendommen. Det tinglyses varig gang- og kjøreadkomst for gnr/bnr. 18/22 slik det er inntegnet på kart.

30.10.2007 - Dokumentnr: 875952 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 68/3762

08.09.2025 - Dokumentnr: 1059145 - Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 68/3842
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 750,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900 per stk.

Utlegg:
Eierskiftegebyr (SAGA regnskap) kr. 1 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 600,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 651,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. juni 2026

Ansvarlig megler
Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmegler
Tlf. 93224774

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Grøv-Rugeldal	9578-5993-4-3359037	2026-06-12 09:11:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. juni 2026

Oppdragsnummer
10-0215/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pålsplass 43A, 3300 HOKKSUND

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Anders Grøv-Rugeldal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78963533
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet takhatter/blikk til ventilasjon på tak i -24/25.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn høst 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommer 2024. Krøderen elektro

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Kontroll og rens av ventilasjonsanlegg vinter 26

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Noen ganger overbelastning ved lading av bil.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabovarsel. Gjelder et hus ved utkjøringen fra parkeringen som skal endre fasade.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0215/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Grøv-Rugeldal	**2026-06-12**

Identifikasjon

Anders Grøv-Rugeldal

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Pålsplass 43 A, 3300 HOKKSUND
ØVRE EIKER kommune
gnr. 18, bnr. 487, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1665 **Eiendomsverdi ref nr:** KA2582

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

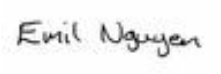
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Norsk takst

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget.
Yttervegger: Yttervegger av tre, kledd med liggende og stående trekledning.
Etasjeskille: Etasjeskille av tre.
Grunnmur: Ringmur av betong og støpt plate på mark.

Oppvarming:
- Gasspeis i stuen.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Carport i felles rekke.
- Sportsbod i carport i felles rekke.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en terrassedør.

Leiligheten har en terrasse på ca. 28 m² med adkomst fra stuen. Terrassen er tekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Laminat. (2023)

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Vegger og himling består av malte plater. Gulvet har vinylbelegg.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Veggplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.

Avløpsrørene er utført i plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet.

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

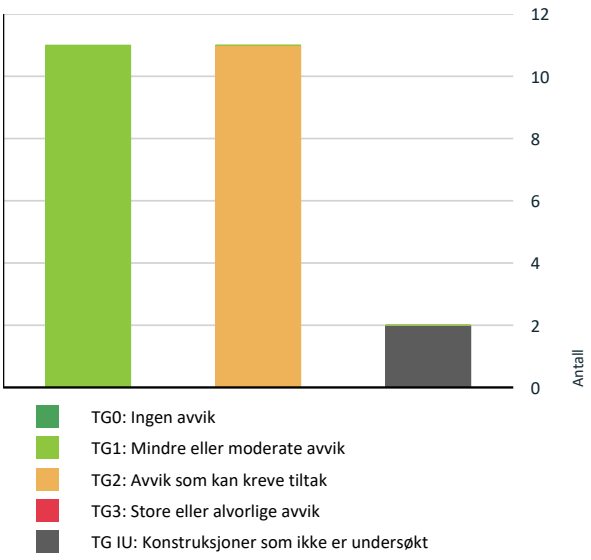
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en terrassedør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en terrasse på ca. 28 m² med adkomst fra stuen.
Terrassen er tekket med terrassebord.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Laminat. (2023)

Vegger:
- Malte plater.

Tilstandsrapport

Himling:
- Malte plater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er registrert noe svelleskader på nedre kant av dør til vaskerom og bad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 2-7 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.

- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med vinylbelegg og underliggende membran er 20–25 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for vinylbelegg er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 2-7 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Glatte fronter.
- Veggplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er påvist noe svelleskader på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.
Rørene er fra byggeåret og har en middels alder, noe som tilsier moderat risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast.

Tilstandsrapport

De innvendige rørene har en middels alder, med moderat sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under sameiets ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 2 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet 18.11.2025, uten avdekket feil eller mangler på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre radonmåling.

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68			68	28
Carport med boder		5		5	
SUM	**68**	**5**			**28**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, entré, stue, kjøkken		
Carport med boder		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 28 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Anders Grøv-Rugeldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	18	487		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pålsplass 43 A

Hjemmelshaver
Grøv-Rugeldal Anders

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
El-tilsynsrapport 2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KA2582

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Returneres etter tinglysning til 954 597 482

Øvre Eiker Kommune
Rådhuset
3300 Hokksund

Begjæring om

☒ **oppdeling i eierseksjoner**

☐ **reseksjonering**

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
0624	Øvre Eiker	18	487		
~~0624~~	~~Øvre Eiker~~	~~18~~	~~488~~		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. 4)	Navn	Ideell andel
010361[redacted]	Eva Anita Bråthen Bakke	1/1

Doknr: 875952 Tinglyst: 30.10.2007
STATENS KARTVERK

Dato	Underskrift	Underskrift
16.08.07	for Block Watne AS i hht fullmakt fra Eva Bråthen Bakke	MATS HUSEBY

for BLOCK WATNE AS
Adm.dir Ole Hatt
968 757 954

Side 1 av 4

3. Begjæring

Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)	Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	57	BG	61			
2	B	57	B	62			
3	B	68	BG	63			
4	B	68	B	64			
5	B	88	BG	65			
6	B	88	B	66			
7	B	88	BG	67			
8	B	88	B	68			
9	B	68	BG	69			
10	B	68	B	70			
11	B	68	BG	71			
12	B	68	B	72			
13	B	68	BG	73			
14	B	68	B	74			
15	B	68	BG	75			
16	B	68	B	76			
17	B	68	BG	77			
18	B	68	B	78			
19	B	68	BG	79			
20	B	68	B	80			
21	B	57	BG	81			
22	B	57	B	82			
23	B	57	BG	83			
24	B	57	B	84			
25	B	68	BG	85			
26	B	68	B	86			
27	B	68	BG	87			
28	B	68	B	88			
29	B	68	BG	89			
30	B	68	B	90			
31	B	57	BG	91			
32	B	57	B	92			
33	B	88	BG	93			
34	B	88	B	94			
35	B	68	BG	95			
36	B	68	B	96			
37	B	68	BG	97			
38	B	68	B	98			
39	B	68	BG	99			
40	B	68	B	100			
41	B	68	BG	101			
42	B	68	B	102			
43	B	88	BG	103			
44	B	88	B	104			
45	B	68	BG	105			
46	B	68	B	106			
47	B	68	BG	107			
48	B	68	B	108			
49	B	88	BG	109			
50	B	88	B	110			
51	B	68	BG	111			
52	B	68	B	112			
53	B	57	BG	113			
54	B	57	B	114			
55				115			
56				116			
57				117			
58				118			
59				119			
60				120			

Sum tellere: 3762 = nevner: 3762

Dato	Underskrift	Underskrift
16.08.07	[illegible] FEET AS Adm.dir Ole Feet 968 757 954	MATS HØSEBY

Side 2 av 4

4. Supplerende tekst 7)

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted , Dato Oslo, 16.08.07

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ole Feet Mats Huseby	for Block Watne AS i hht fullmakt: fra Eva Bråthen Kiklie

Dato	Underskrift	Underskrift
Oslo, 16.08.07	Ole Feet	Mats Huseby

for BLOCK WATNE AS
Adm.dir Ole Feet
968 757 954

MATS HUSEBY

Side 3 av 4

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)
Sted , Dato
Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:
Gnr 18 Bnr 487 Festenr Snr Kommune 0301 OSLO KOMMUNE
Sted , Dato
Stempel og underskrift Rådhuset 29/10-07 Olle J. Petersen
Oppmåling- og byggesaksseksjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Underskrift	Underskrift
Oslo, 16.08.07	for BLOCK WATNE AS Adm dir Ole Feet 968 757 954	MATS HUSEBY


18/487 og 18/488
18.06.2007
Målestokk 1:1000
18/299
18/307
18/184
18/484
18/222
18/225
18/252
18/253
18/487
18/22
18/287
18/401
18/486
18/272
18/257
18/262
18/386
18/165
18/190
18/480
18/325
18/459
18/467
Vestavalen


SEKSJONSNUMRE :
ODDETAL = LEILIGHET I 1.ETA
PARTAL = LEILIGHET I 2. ETAS
BAKKETUNET SEKSJONSPLAN
OVERSIKT
Block Watne
B1
B2
B3
B4
B5

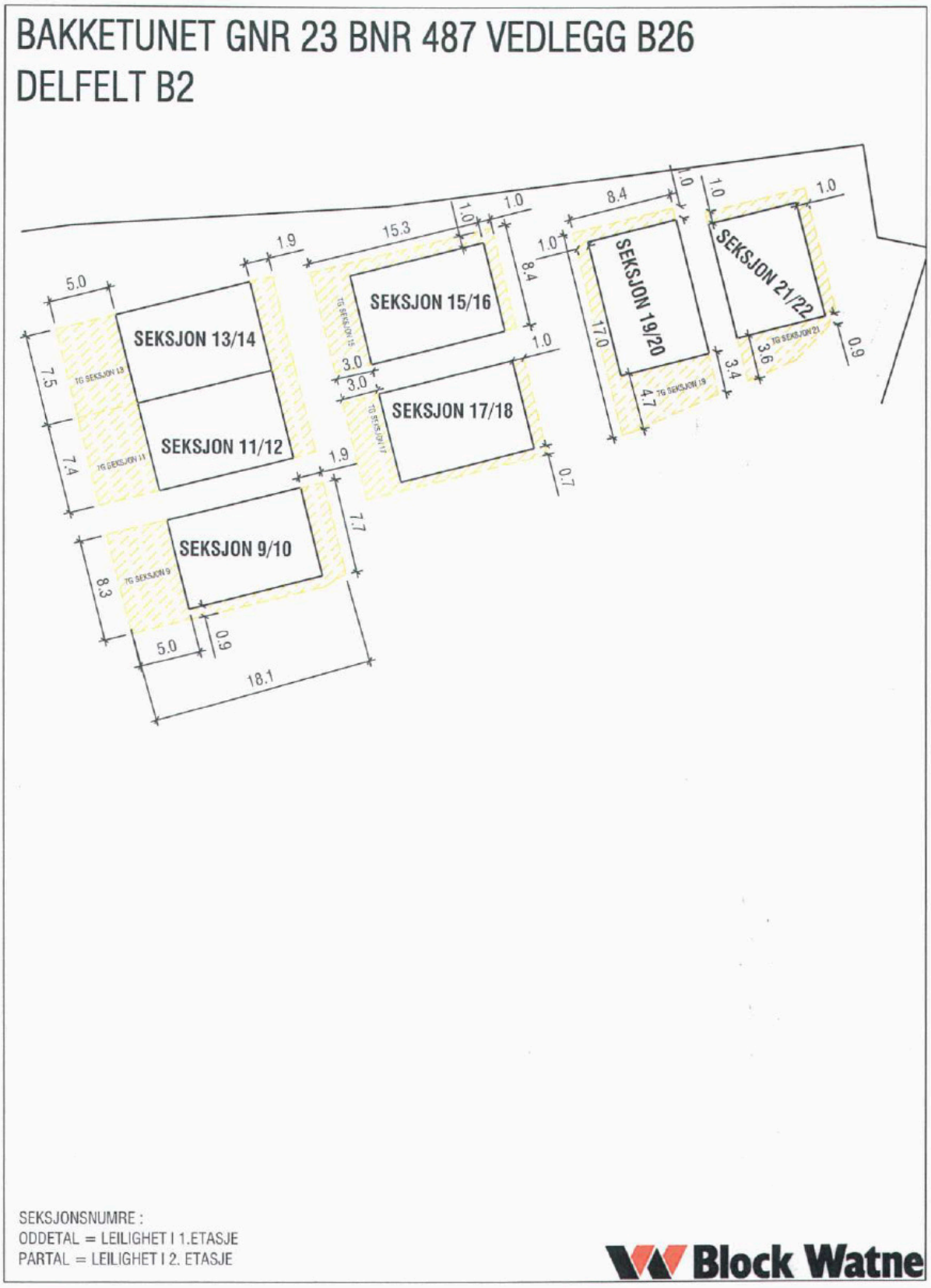
BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B25
DELFELT B1



SEKSJONSNUMRE :
ODDETAL = LEILIGHET I 1.ETASJE
PARTAL = LEILIGHET I 2. ETASJE

Block Watne

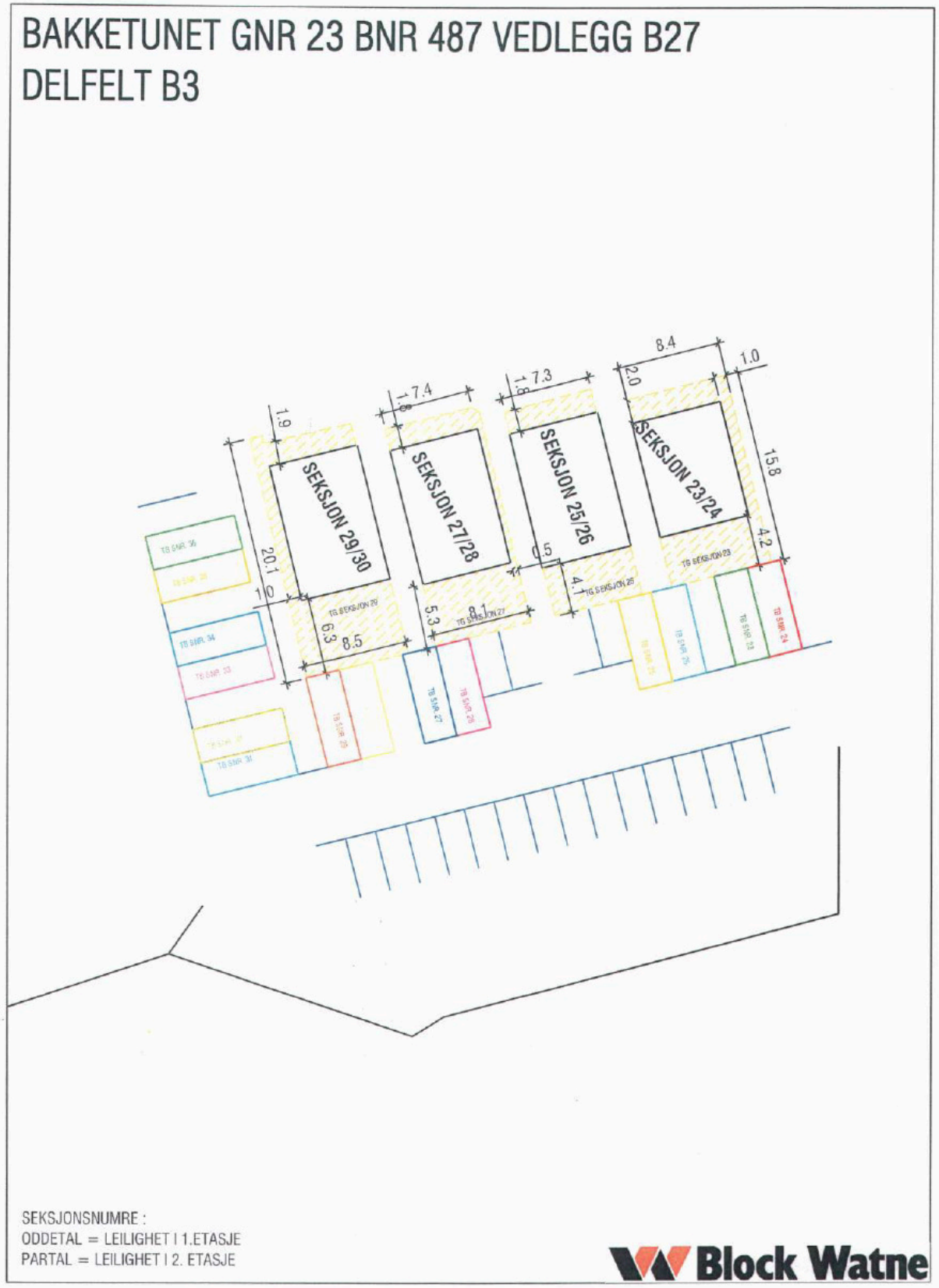
BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B26
DELFELT B2



SEKSJONSNUMRE :
ODDETAL = LEILIGHET I 1.ETASJE
PARTAL = LEILIGHET I 2. ETASJE

Block Watne

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B27
DELFELT B3



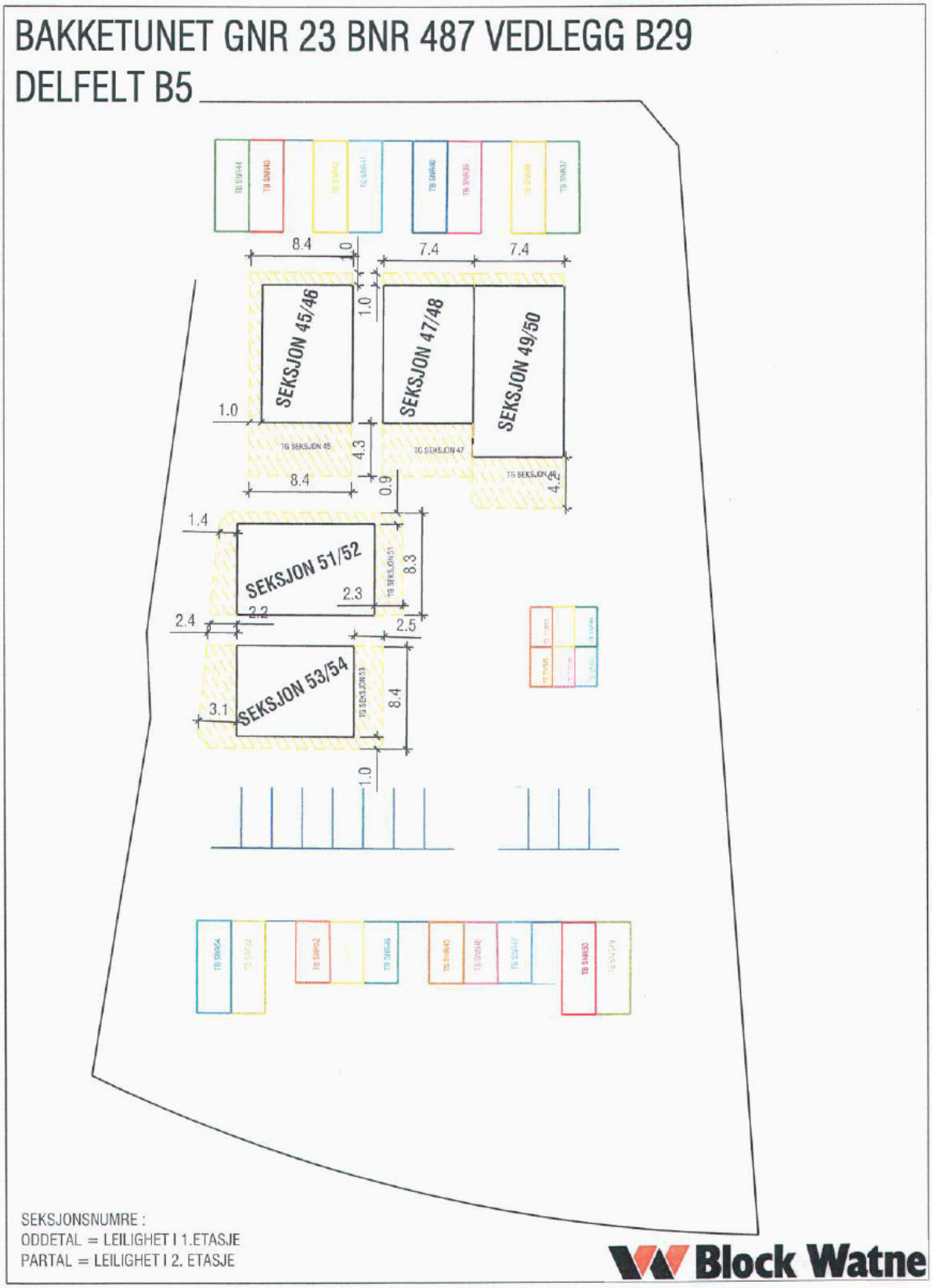
BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B28
DELFELT B4



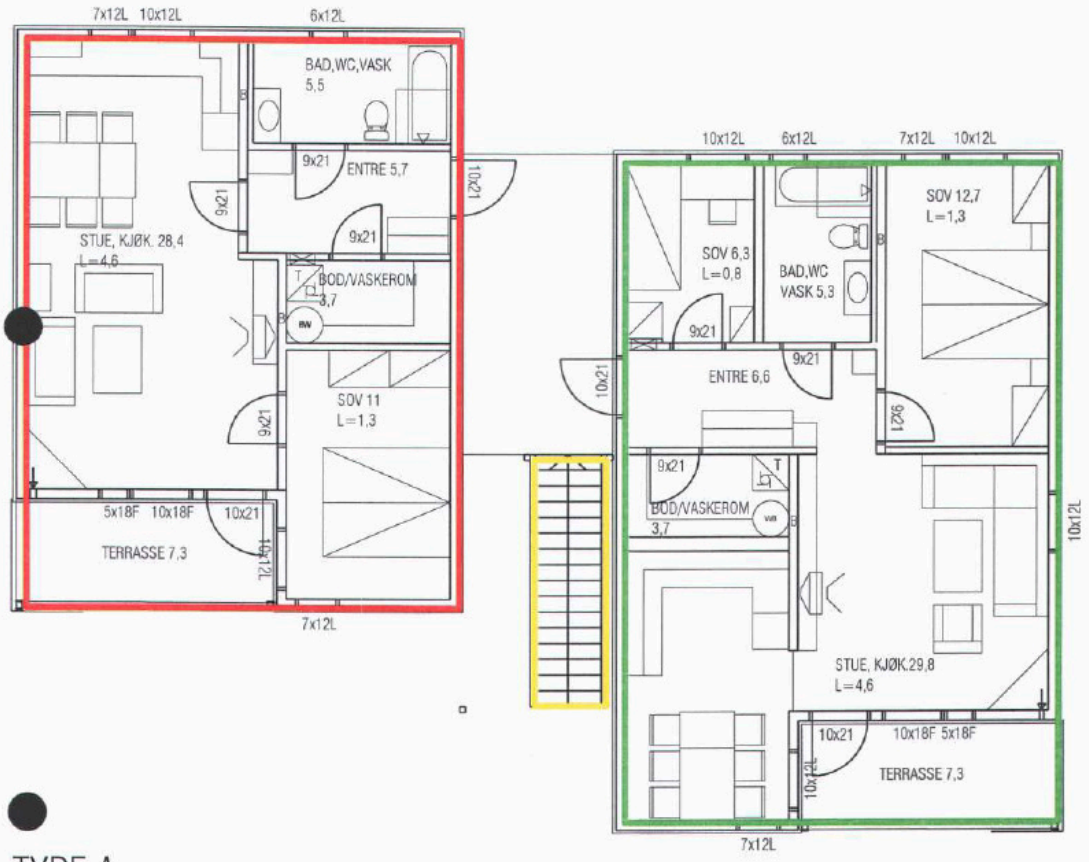
SEKSJONSNUMRE :
ODDETAL = LEILIGHET I 1.ETASJE
PARTAL = LEILIGHET I 2. ETASJE

Block Watne

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B29
DELFELT B5



BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B1



TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

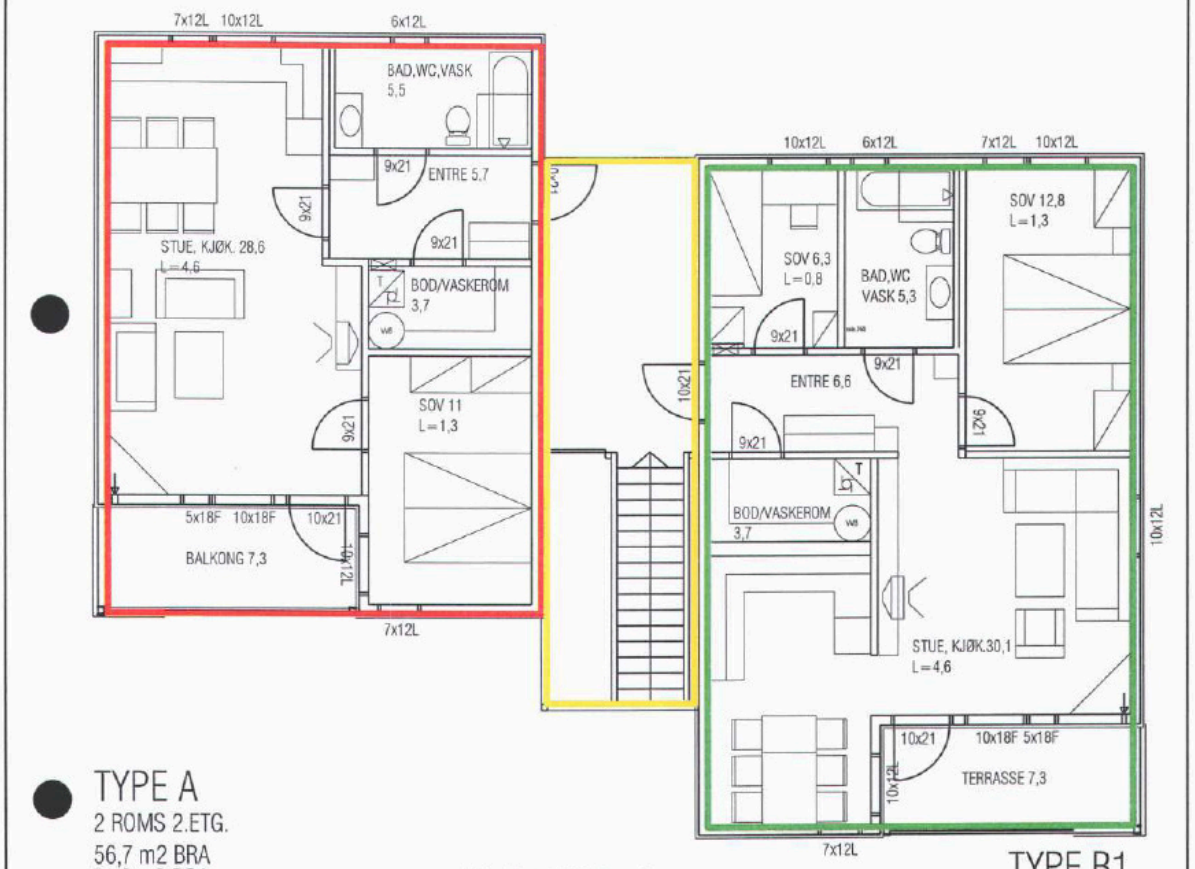
seksjon 1

HUSREKKE 3
1.etg.

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

seksjon 3

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B2



TYPE A
2 ROMS 2.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

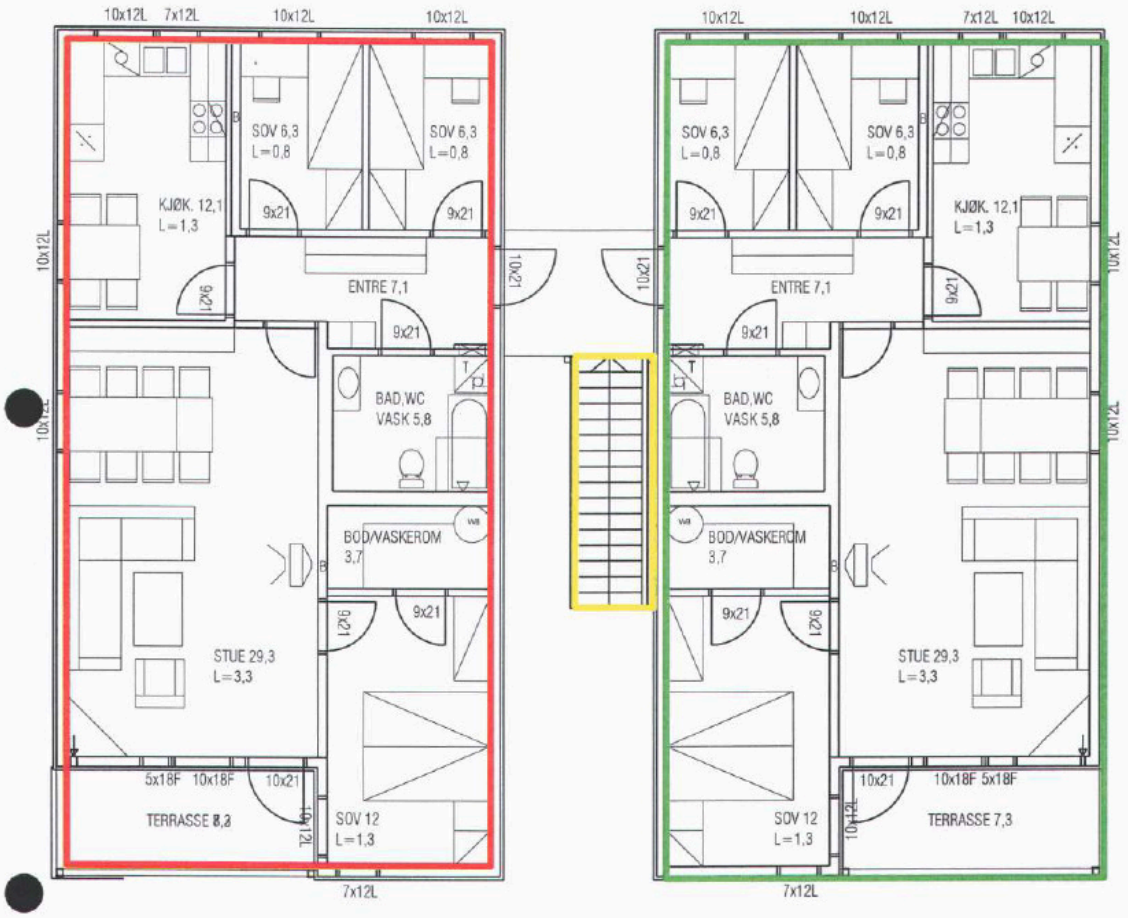
HUSREKKE 3
2.etg.

TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

seksjon 2

seksjon 4

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B3



TYPE C2
4 ROMS 1.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA

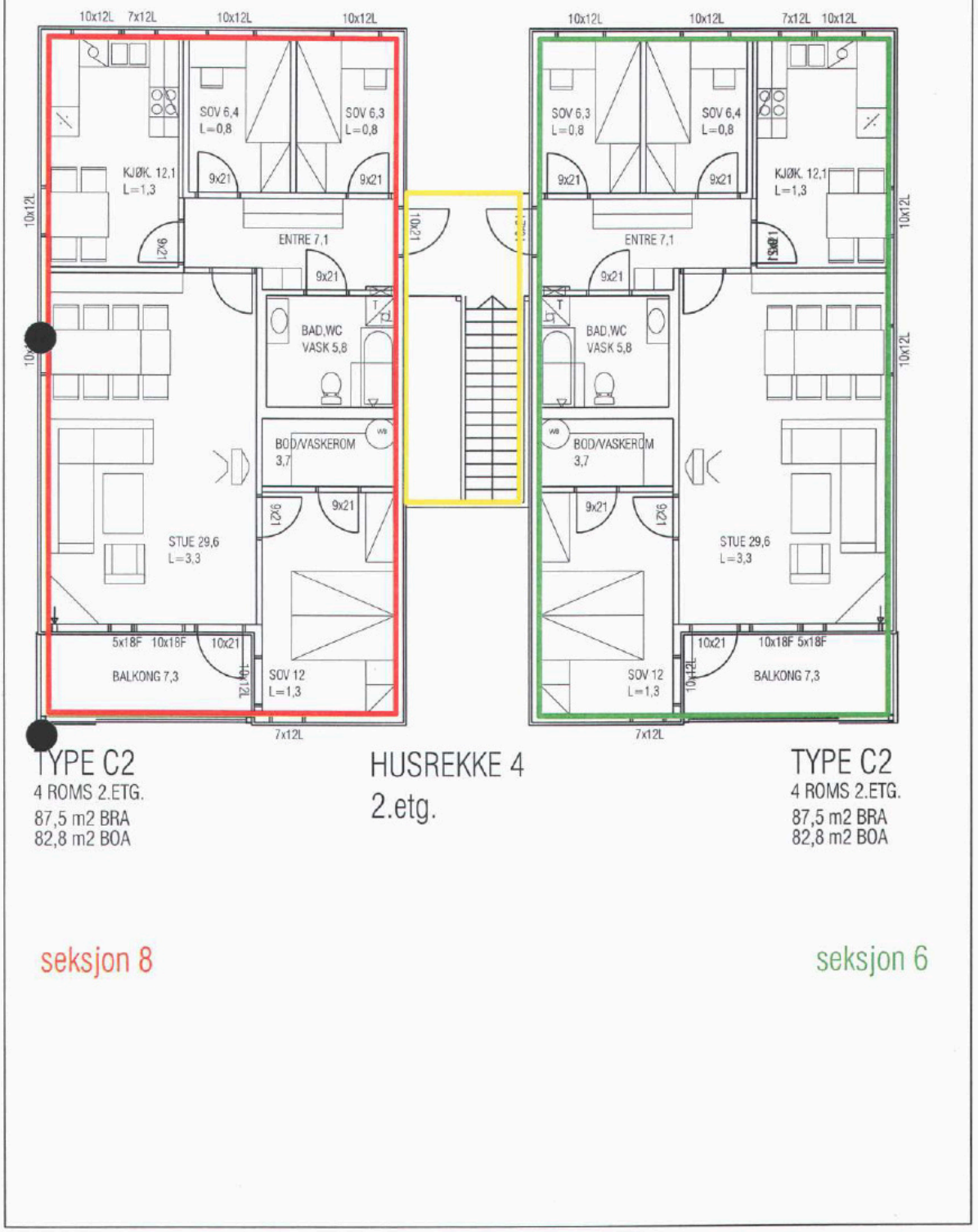
seksjon 7

HUSREKKE 4
1.etg.

TYPE C2
4 ROMS 1.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA

seksjon 5

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B4



TYPE C2
4 ROMS 2.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA

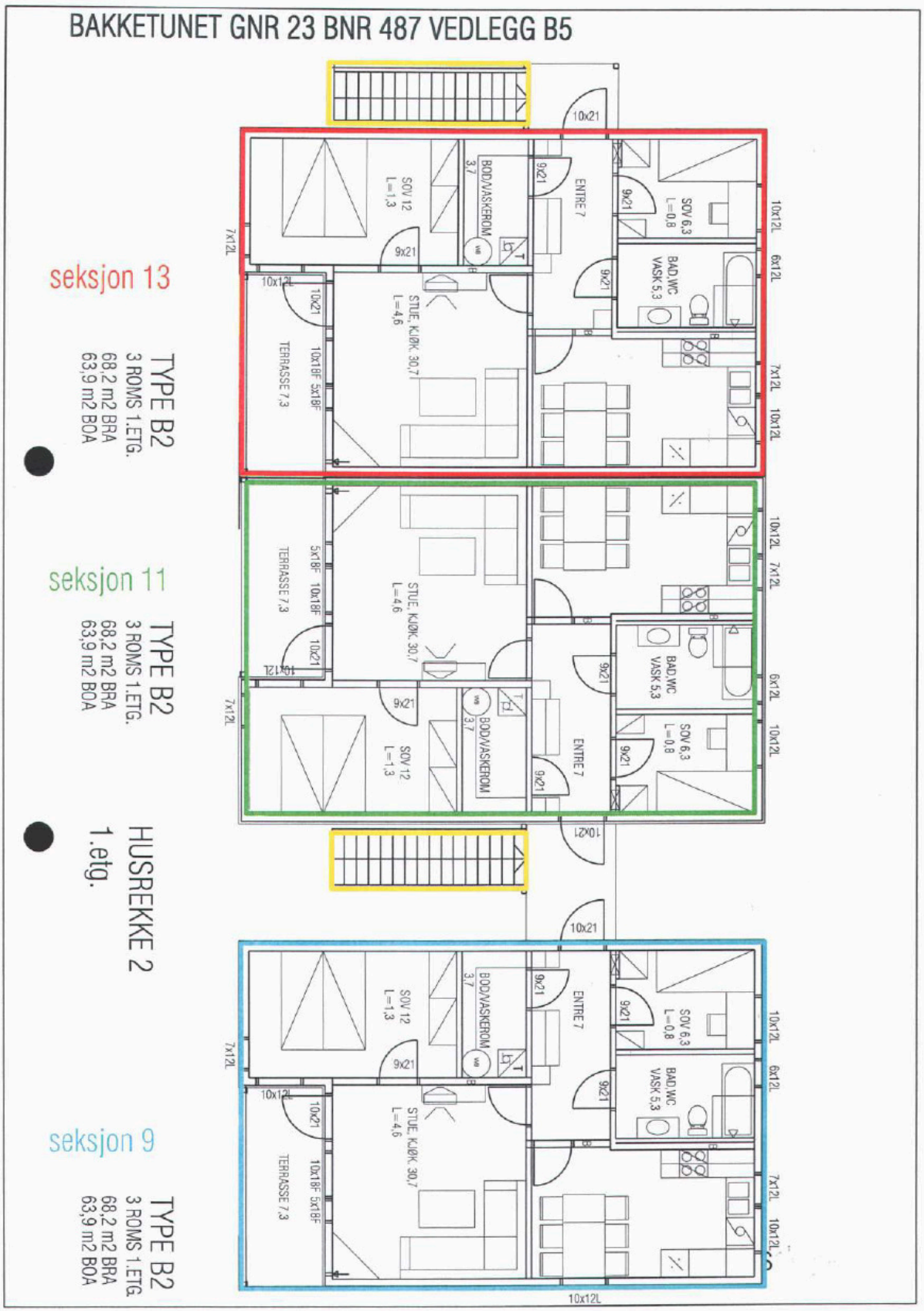
HUSREKKE 4
2.etg.

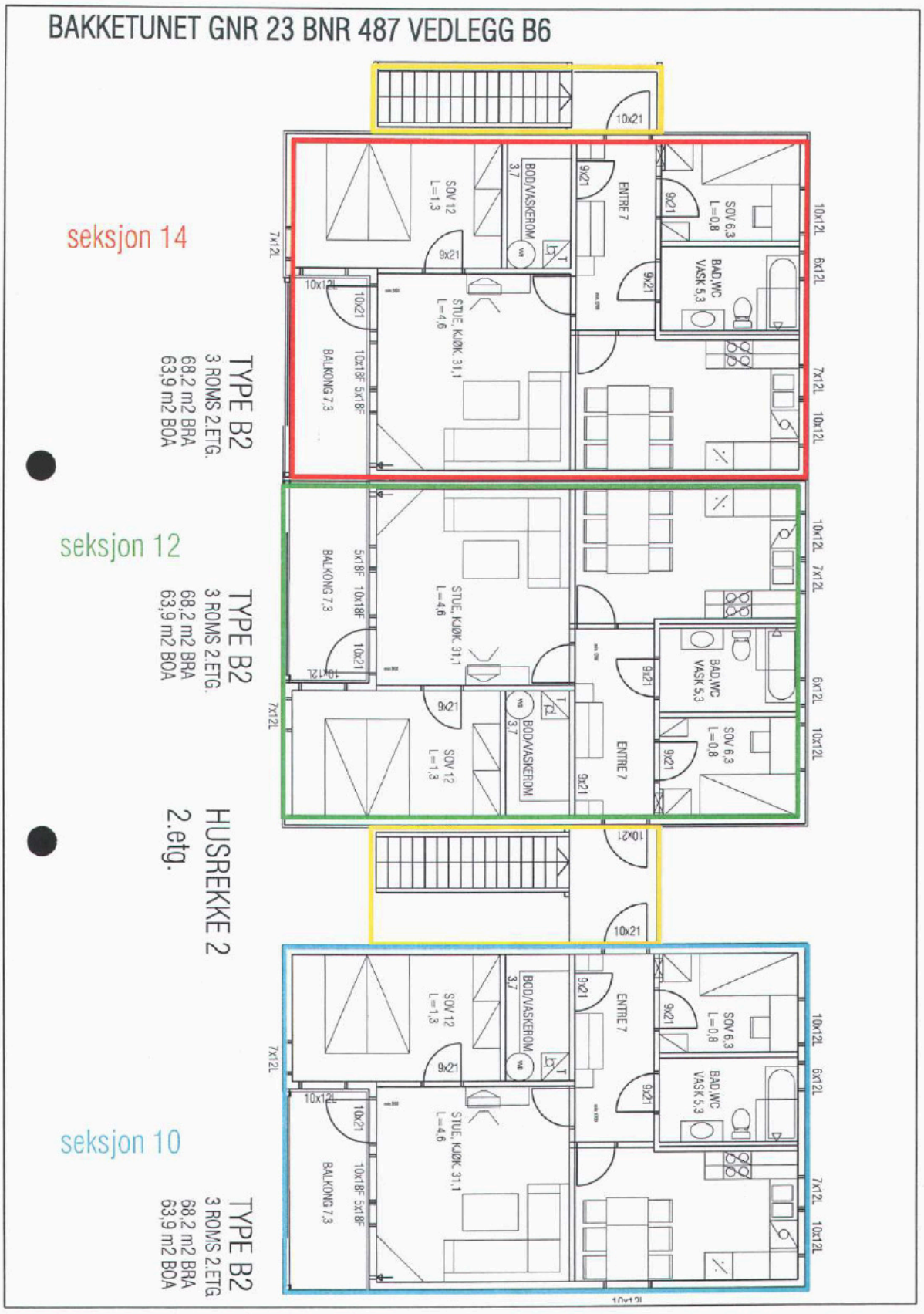
TYPE C2
4 ROMS 2.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA

seksjon 8

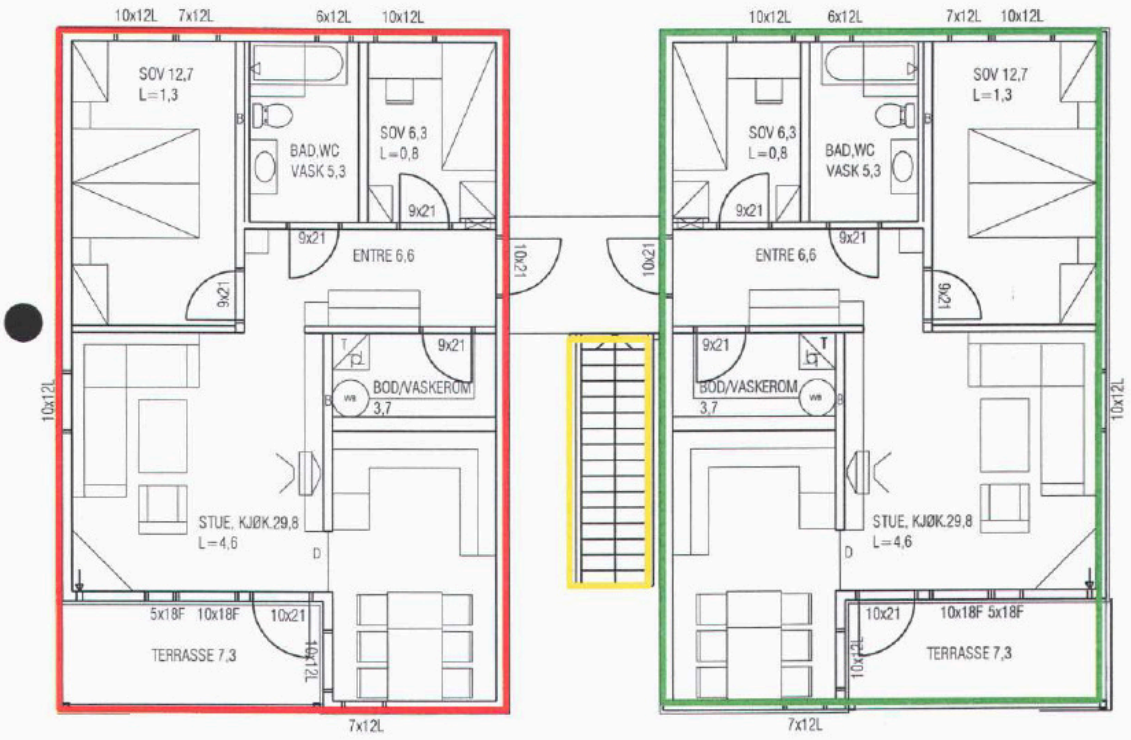
seksjon 6

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B5




BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B6
seksjon 14
TYPE B2
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA
seksjon 12
TYPE B2
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA
HUSREKKE 2
2.etg.
seksjon 10
TYPE B2
3 ROMS 2.ETG
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA
SOV 12 L=1,3
BOD/VASKEROM 3,7
ENTRE 7
SOV 6,3 L=0,8
BAD,WC VASK 5,3
STUE, KJØK. 31,1 L=4,6
BALKONG 7,3

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B7



TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

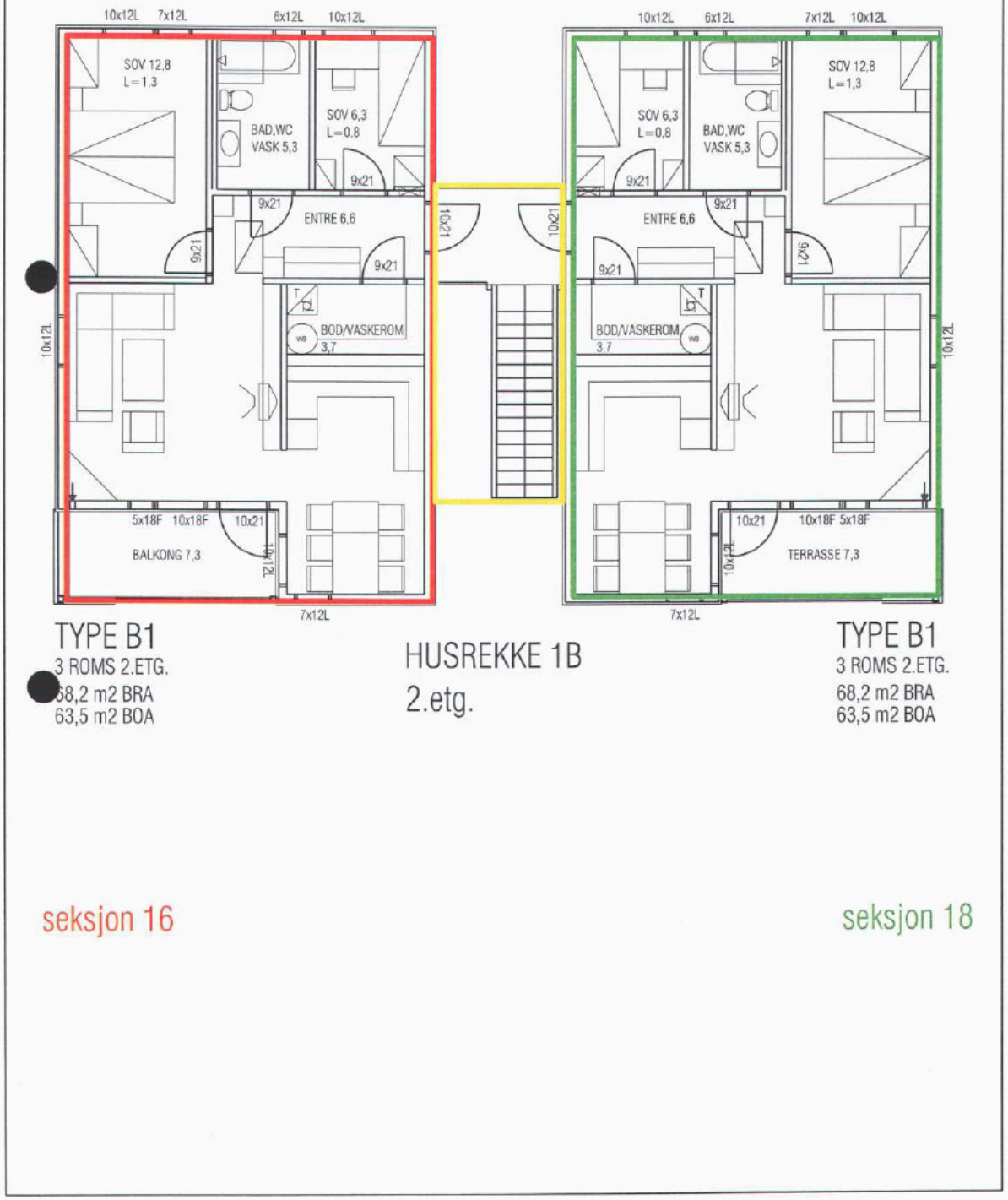
HUSREKKE 1B
1.etg.

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

seksjon 15

seksjon 17

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B8



TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

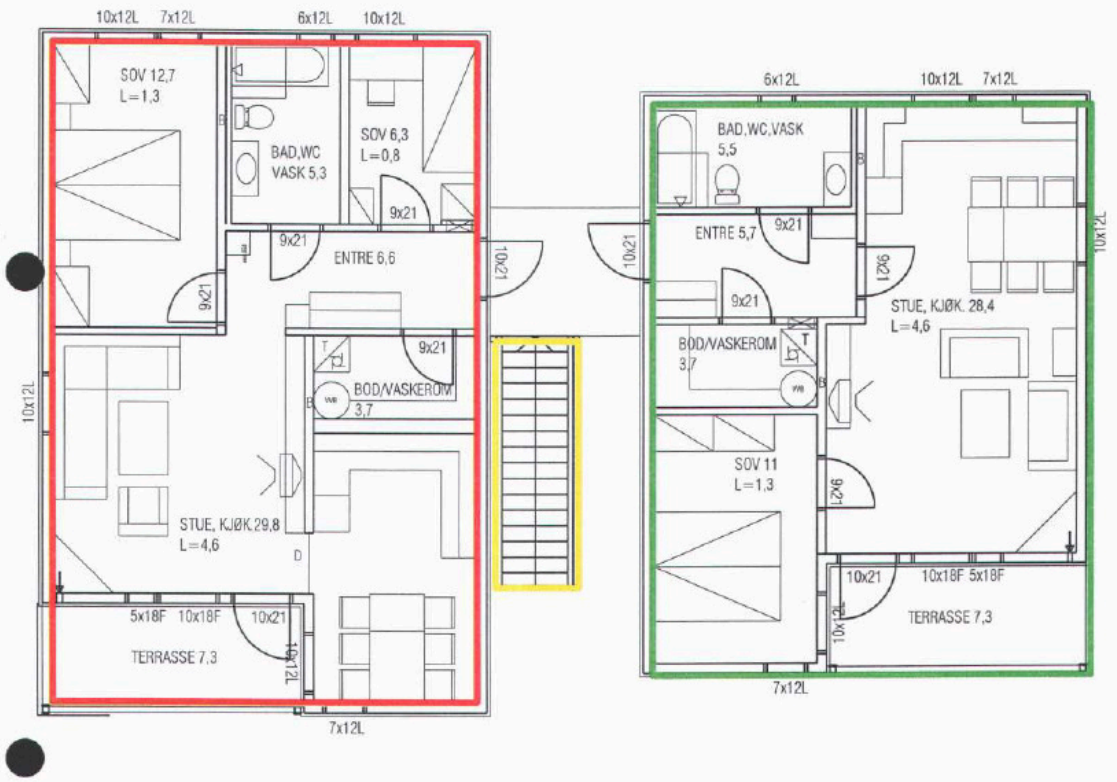
HUSREKKE 1B
2.etg.

TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

seksjon 16

seksjon 18

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B9



TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

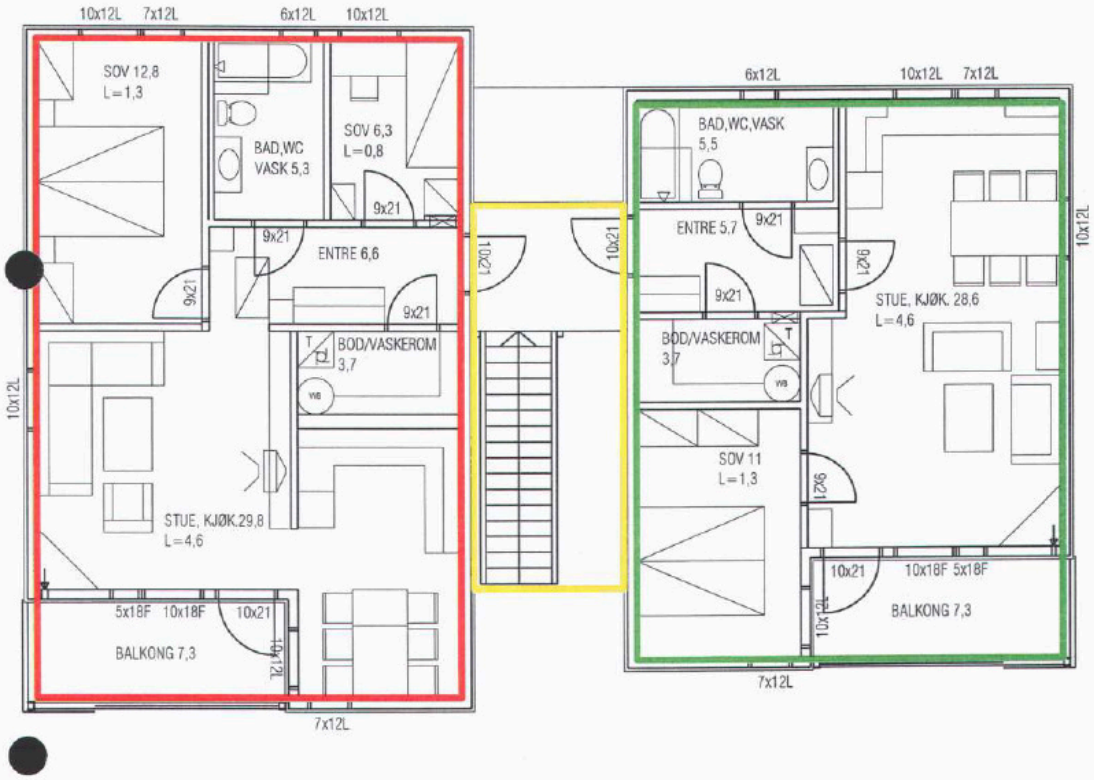
seksjon 19

HUSREKKE 1A
1.etg.

TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

seksjon 21

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B10



TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

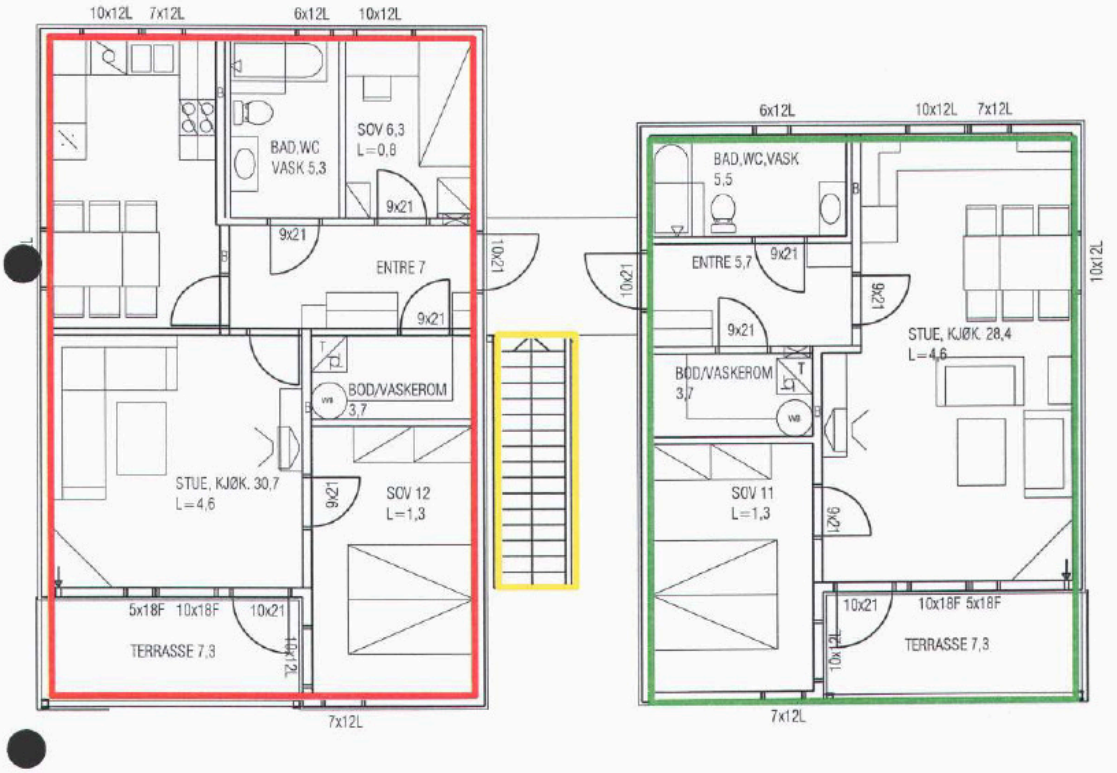
seksjon 20

HUSREKKE 1A
2.etg.

TYPE A
2 ROMS 2.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

seksjon 22

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B11



TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

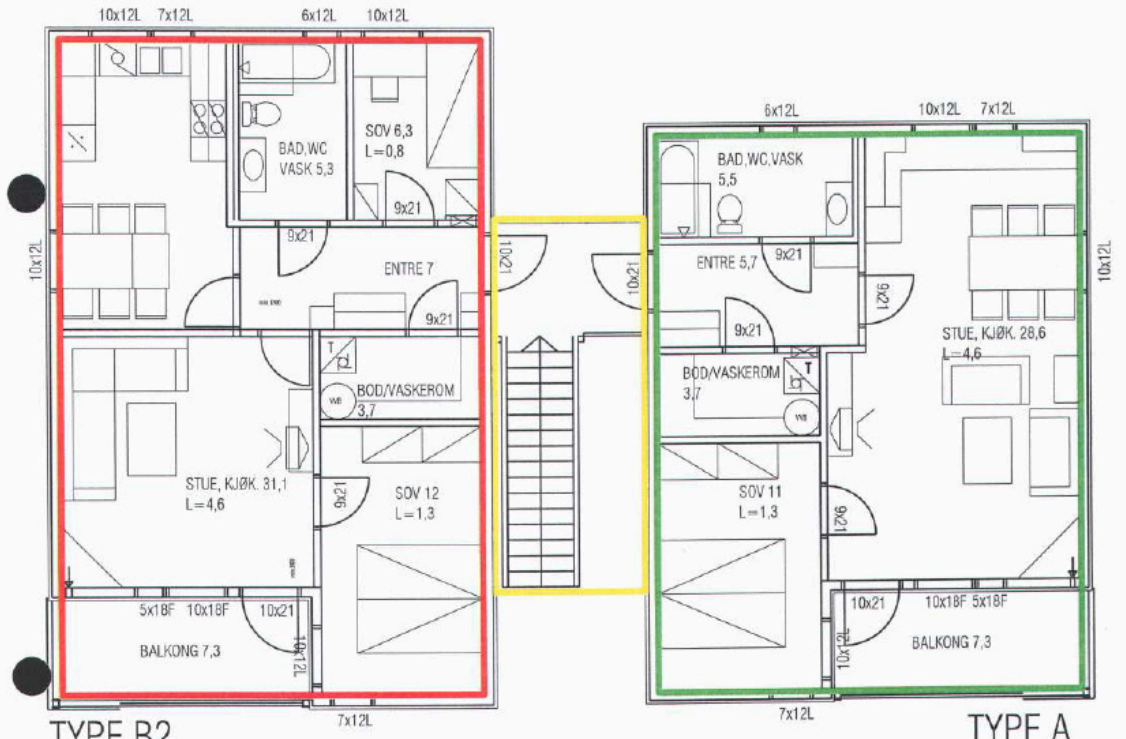
HUSREKKE 8
1.etg.

TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

seksjon 25

seksjon 23

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B12



TYPE B2
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

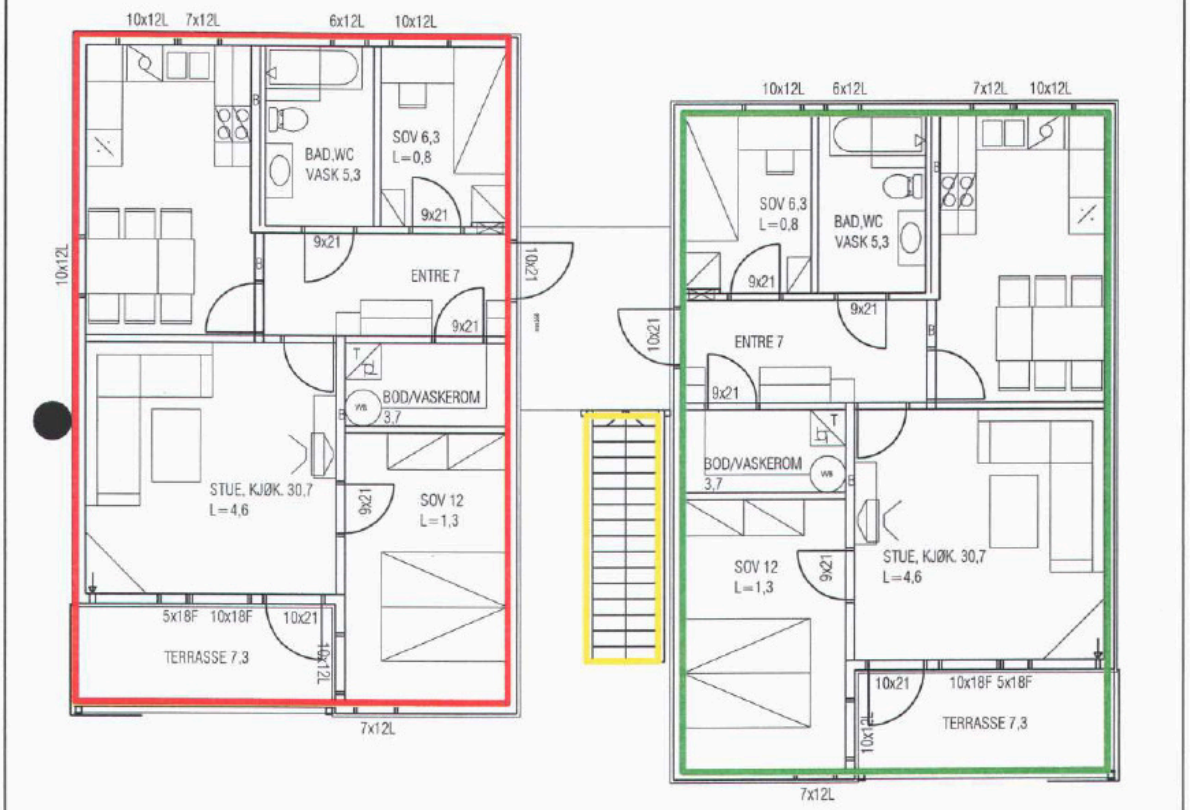
HUSREKKE 8
2.etg.

TYPE A
2 ROMS 2.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

seksjon 26

seksjon 24

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B13



TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

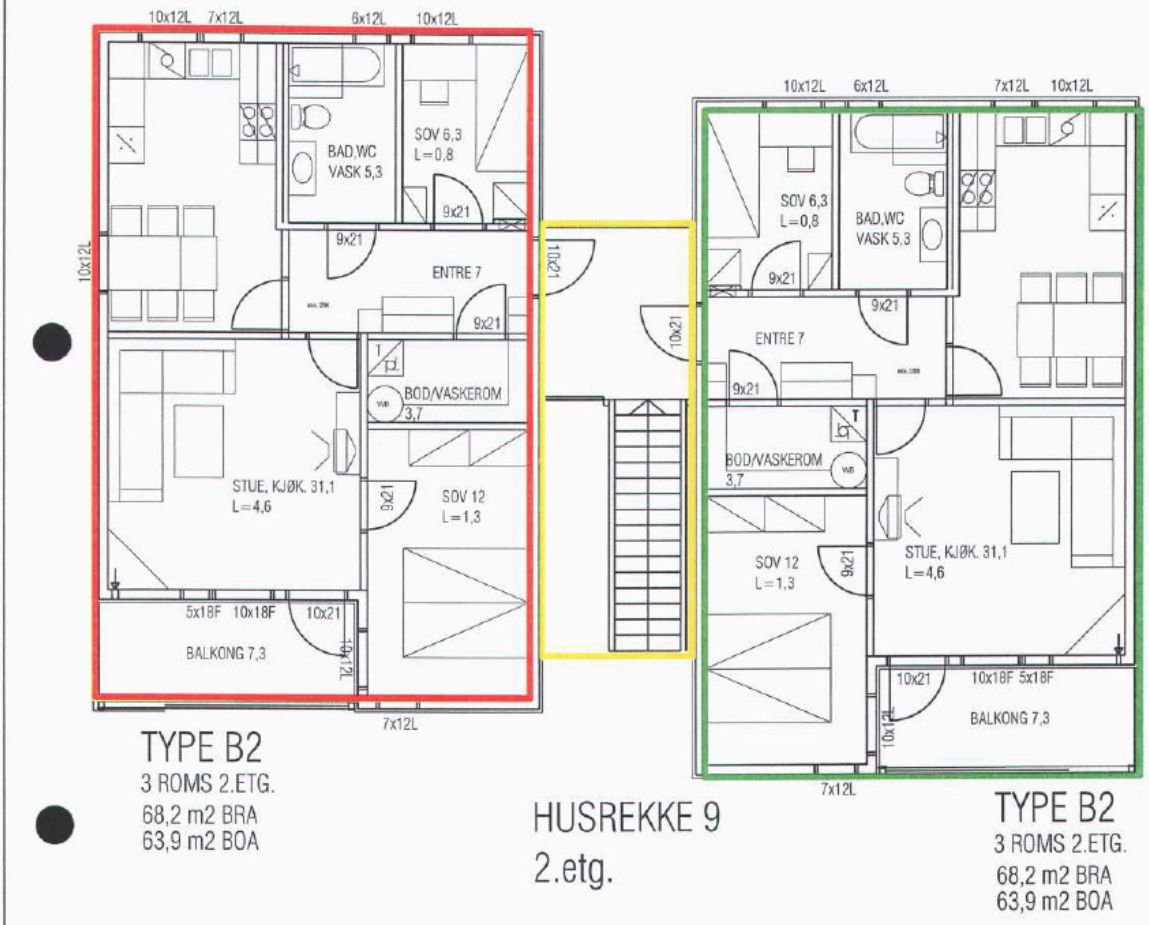
HUSREKKE 9
1.etg.

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

seksjon 29

seksjon 27

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B14



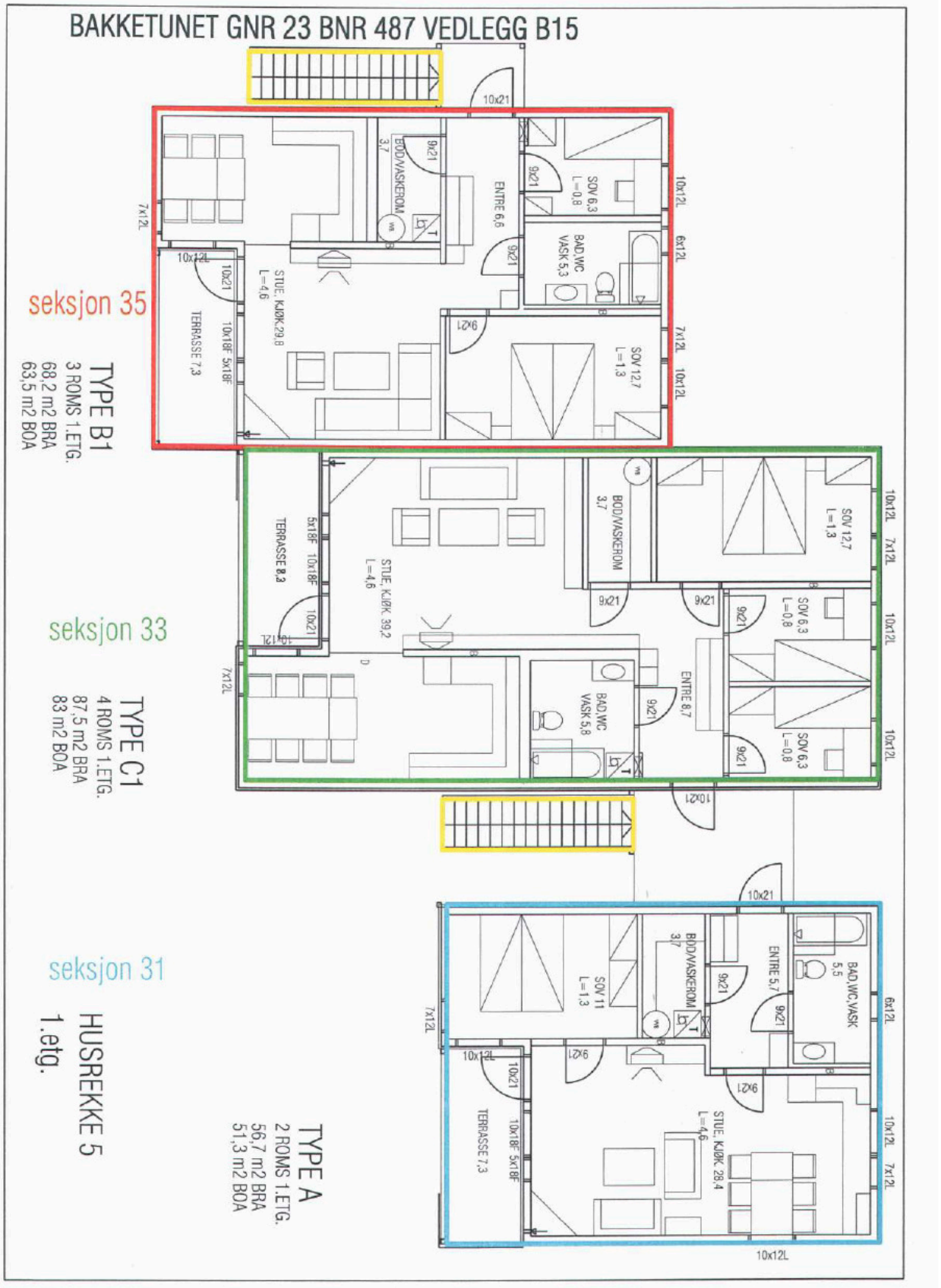
TYPE B2
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

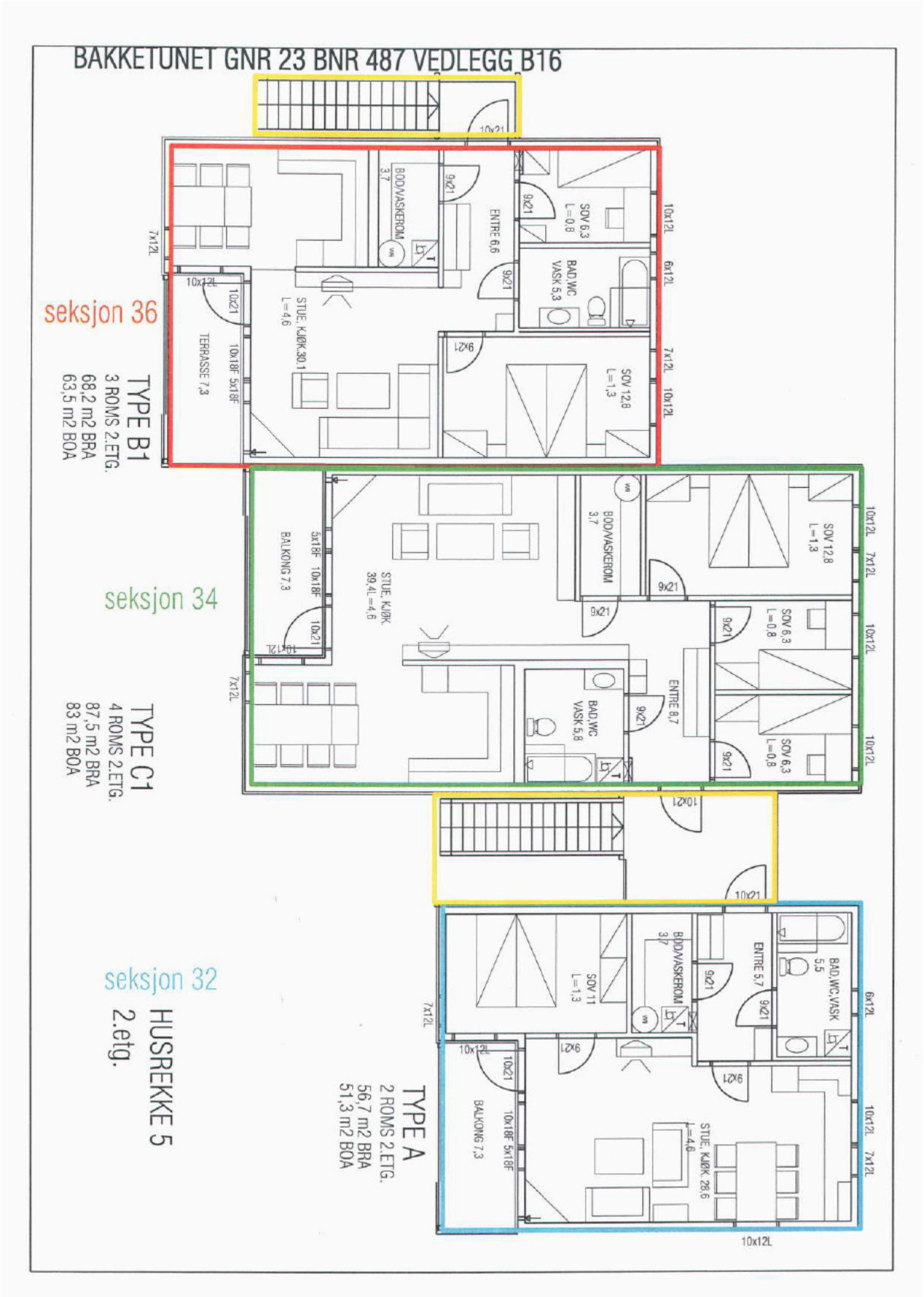
HUSREKKE 9
2.etg.

TYPE B2
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

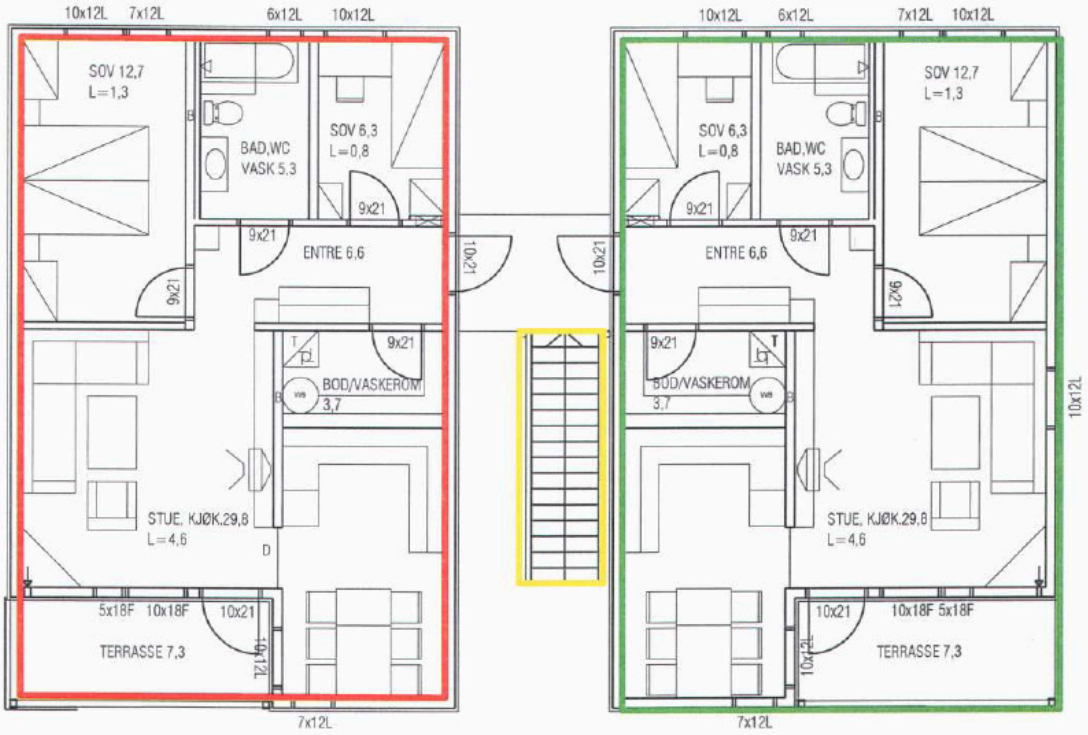
seksjon 30

seksjon 28


BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B15
seksjon 35
TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA
seksjon 33
TYPE C1
4 ROMS 1.ETG.
87,5 m2 BRA
83 m2 BOA
seksjon 31
HUSREKKE 5
1.etg.
TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA
TERRASSE 7,3
STUE, KJØK 29,8
L=4,6
ENTRE 6,6
BOD/VASKEROM 3,7
BAD,WC VASK 5,3
SOV 6,3 L=0,8
SOV 12,7 L=1,3
TERRASSE 8,3
STUE, KJØK 39,2
ENTRE 8,7
BAD,WC VASK 5,8
SOV 11 L=1,3
ENTRE 5,7
BAD,WC,VASK 5,5
STUE, KJØK 28,4


BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B16
seksjon 36
TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA
seksjon 34
TYPE C1
4 ROMS 2.ETG.
87,5 m2 BRA
83 m2 BOA
seksjon 32
HUSREKKE 5
2.etg.
TYPE A
2 ROMS 2.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA
TERRASSE 7,3
STUE, KJØK.30,1
L=4,6
ENTRE 6,6
BOD/VASKEROM 3,7
SOV 6,3
L=0,8
BAD,WC
VASK 5,3
SOV 12,8
L=1,3
BALKONG 7,3
STUE, KJØK.
39,4L=4,6
ENTRE 8,7
BAD,WC
VASK 5,8
SOV 11
L=1,3
ENTRE 5,7
BAD,WC,VASK
5,5
STUE, KJØK. 28,6
L=4,6

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B17



TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

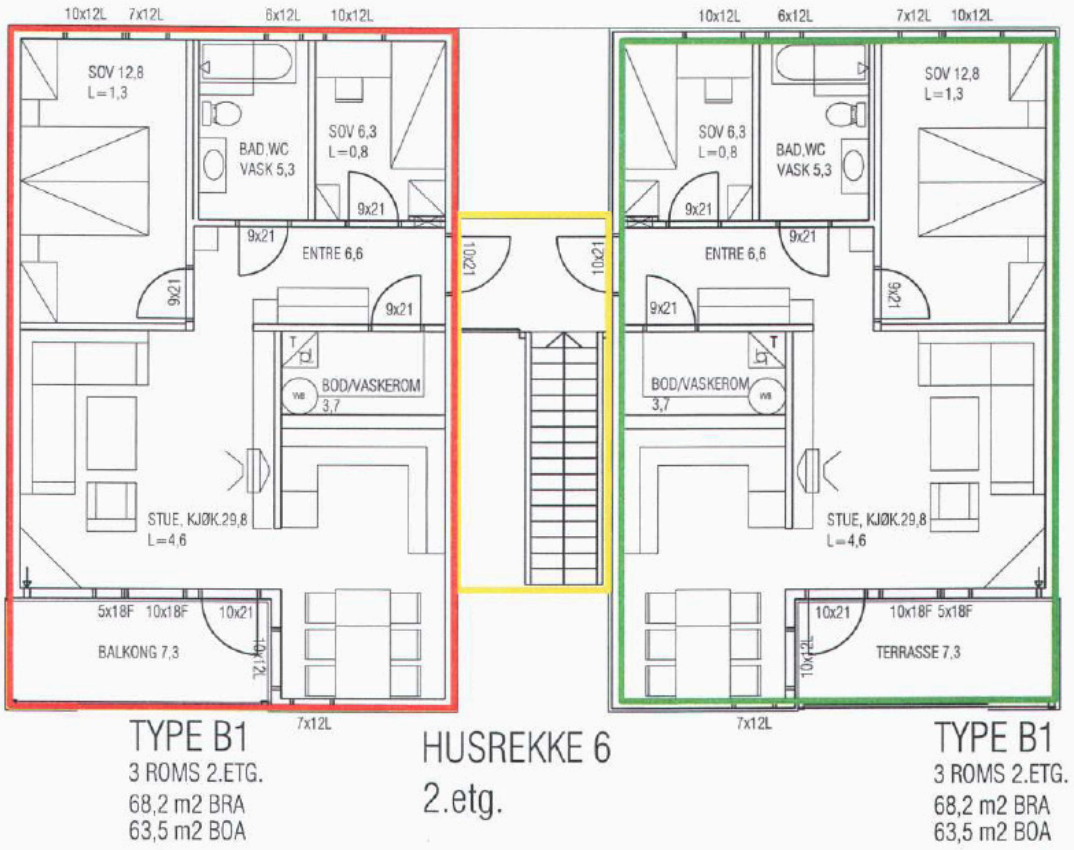
HUSREKKE 6
1.etg.

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

seksjon 39

seksjon 37

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B18



TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

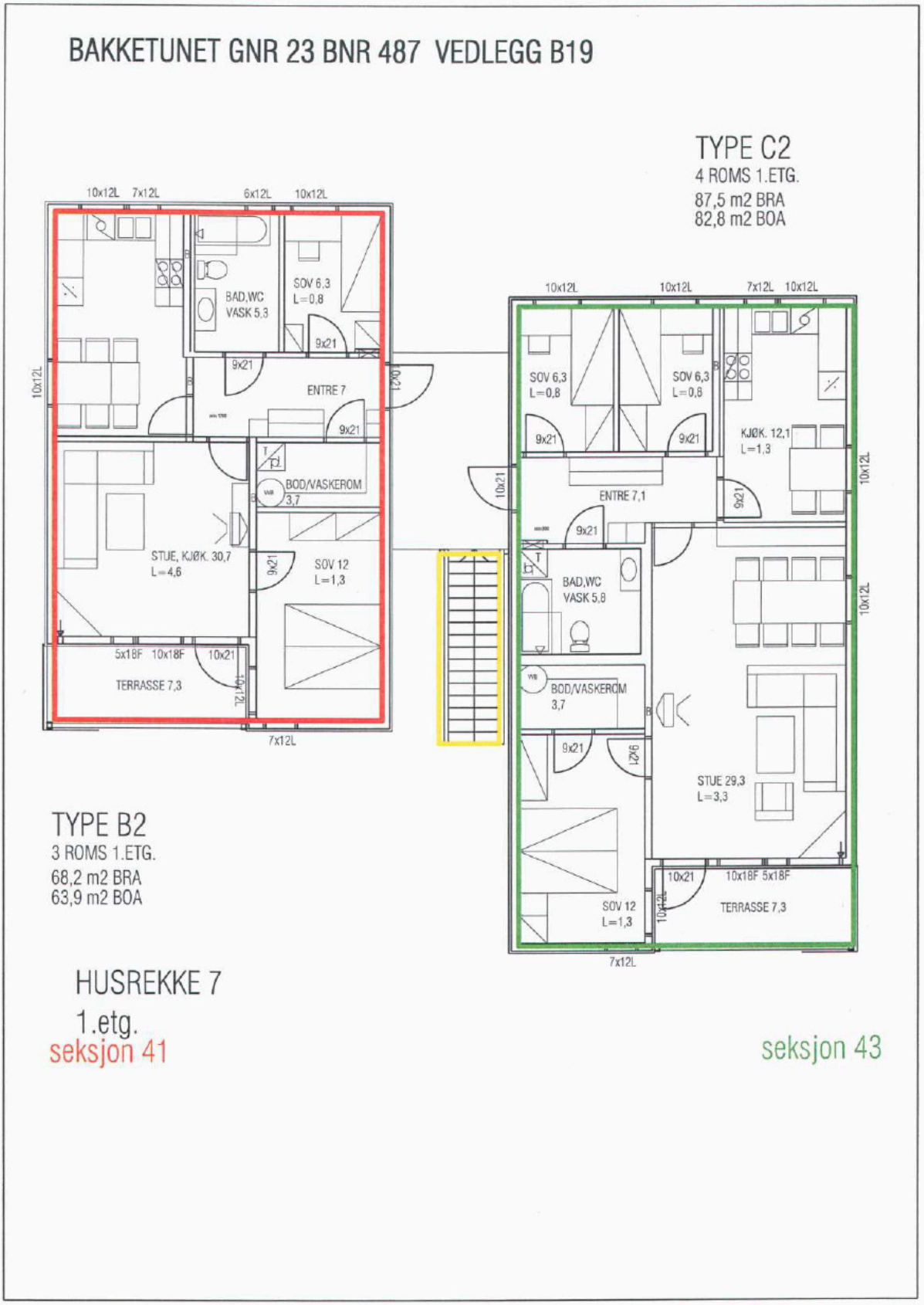
HUSREKKE 6
2.etg.

TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

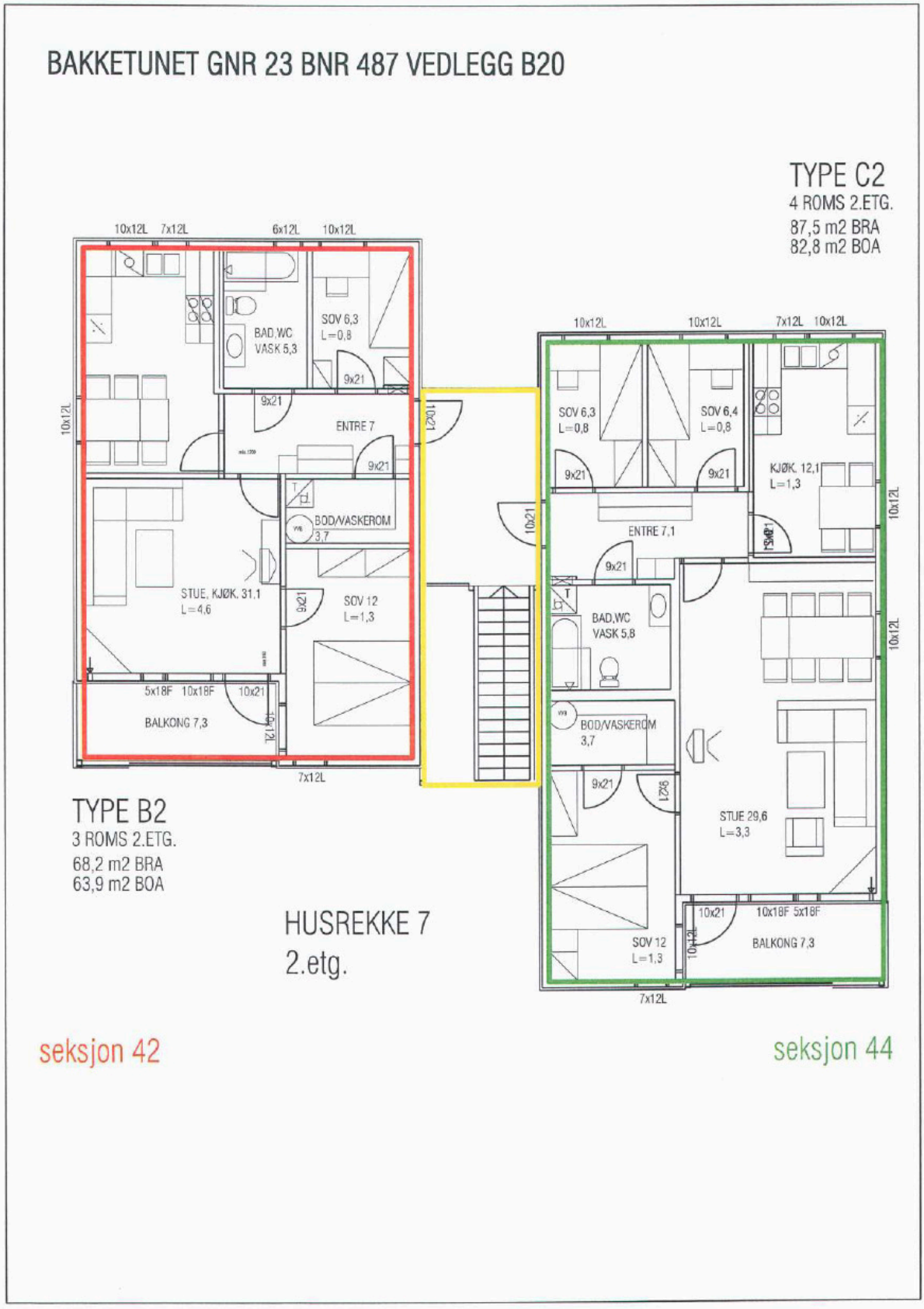
seksjon 40

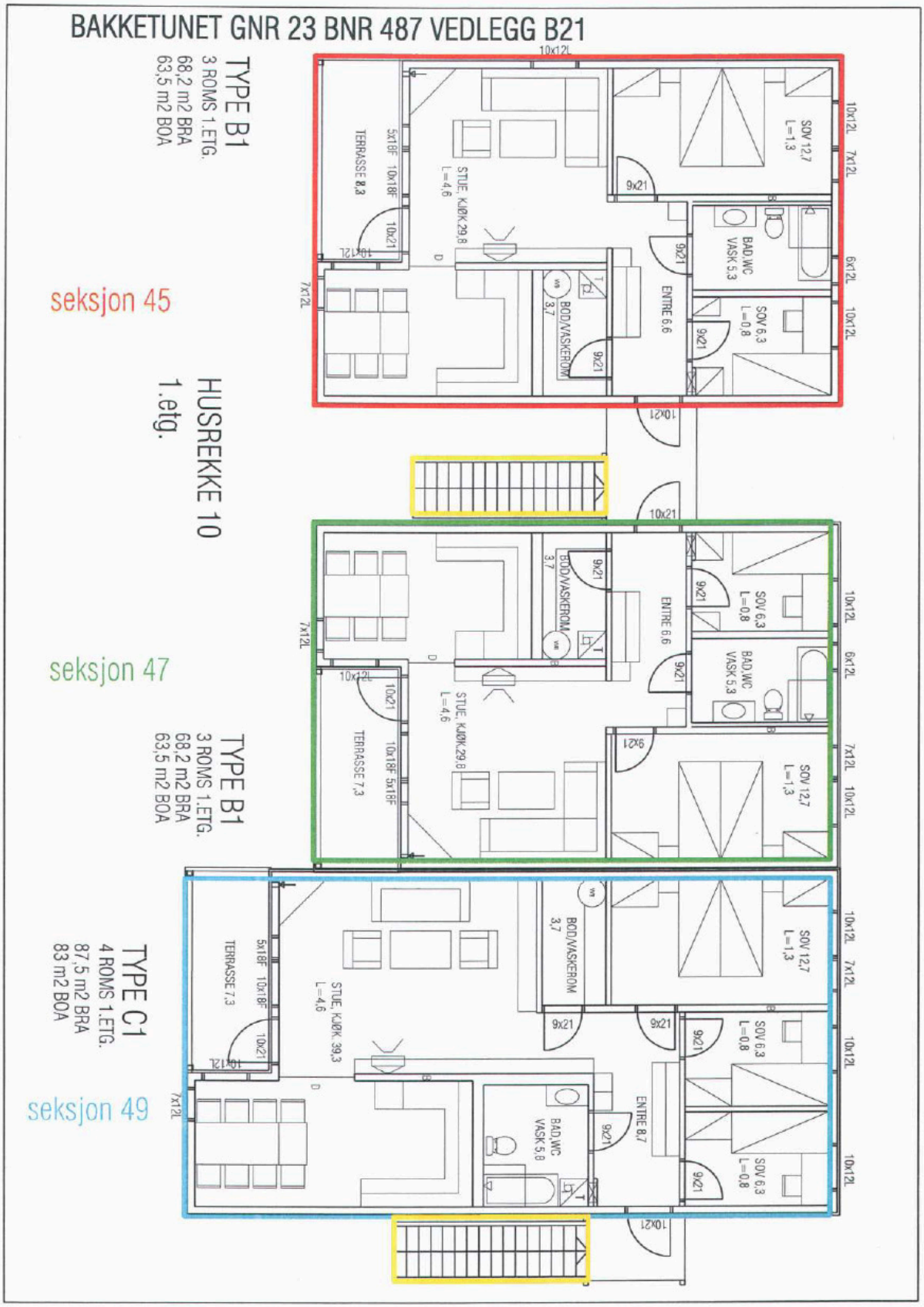
seksjon 38

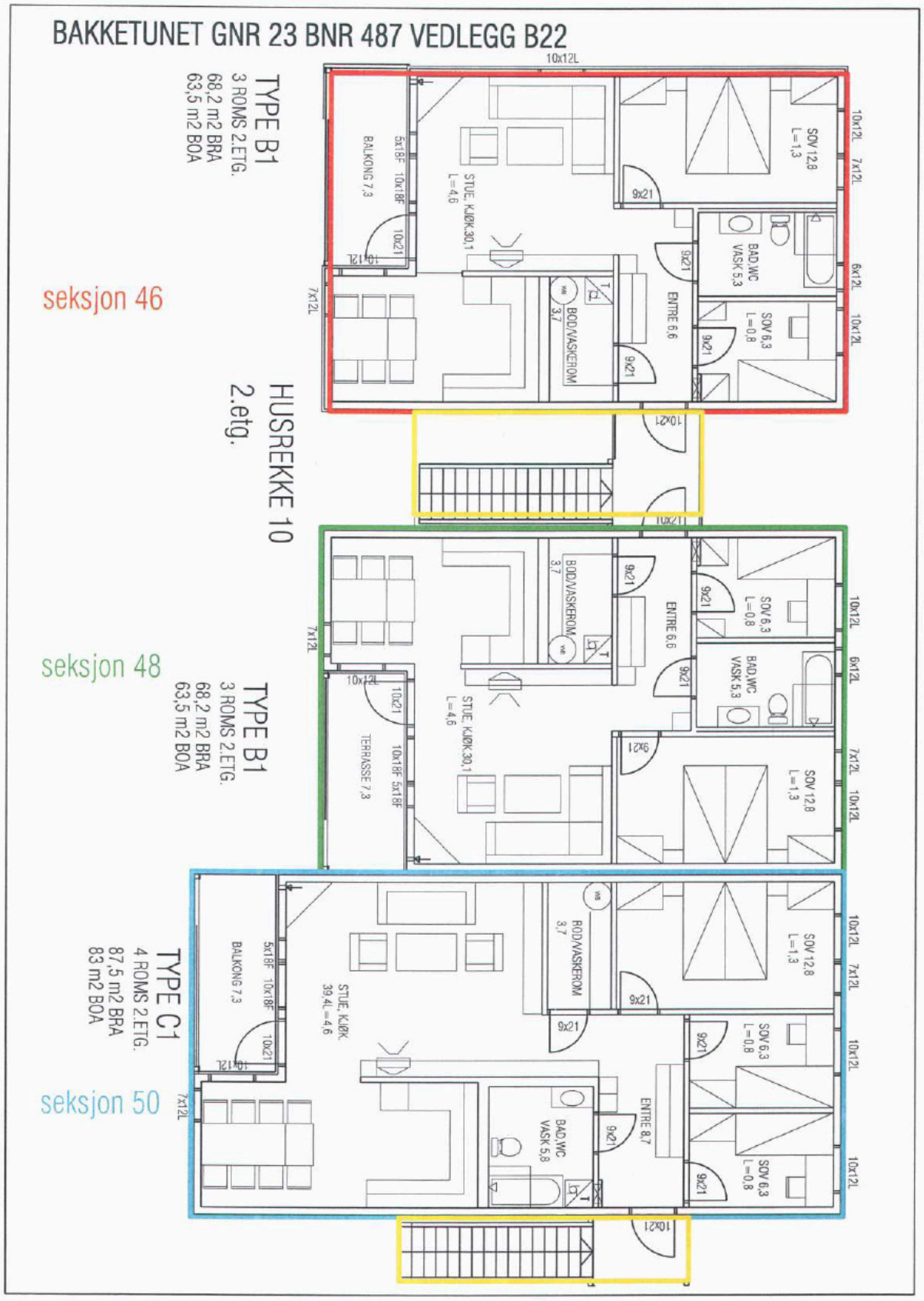
BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B19



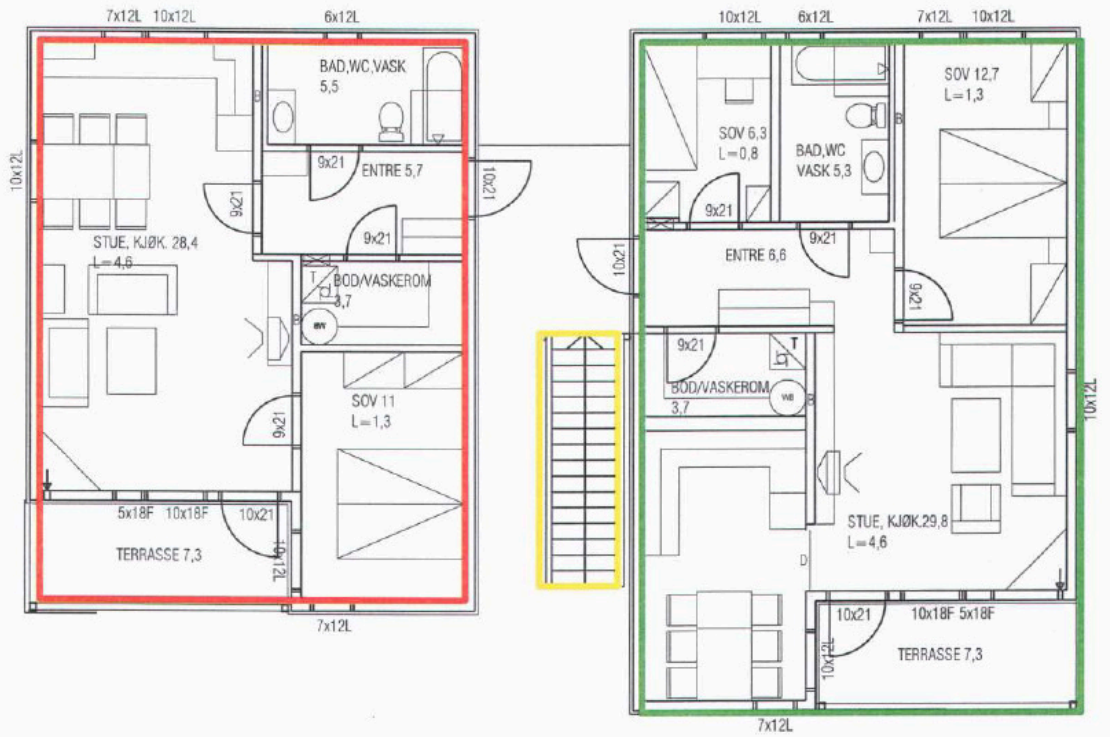
BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B20




BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B21
HUSREKKE 10
1.etg.
TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA
seksjon 45
TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA
seksjon 47
TYPE C1
4 ROMS 1.ETG.
87,5 m2 BRA
83 m2 BOA
seksjon 49
TERRASSE 8,3
STUE, KJØK 29,8
L=4,6
BOD/VASKEROM 3,7
ENTRE 6,6
BAD,WC VASK 5,3
SOV 12,7 L=1,3
SOV 6,3 L=0,8
TERRASSE 7,3
STUE, KJØK 39,3
L=4,6
BAD,WC VASK 5,8
ENTRE 8,7


BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B22
TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA
seksjon 46
HUSREKKE 10
2.etg.
seksjon 48
TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA
TYPE C1
4 ROMS 2.ETG.
87,5 m2 BRA
83 m2 BOA
seksjon 50
BALKONG 7,3
STUE, KJØK. 30,1
L=4,6
BOD/VASKEROM 3,7
ENTRE 6,6
BAD,WC VASK 5,3
SOV 12,8 L=1,3
SOV 6,3 L=0,8
TERRASSE 7,3
STUE, KJØK. 39,4 L=4,6
ENTRE 8,7
BAD,WC VASK 5,8

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B23



TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

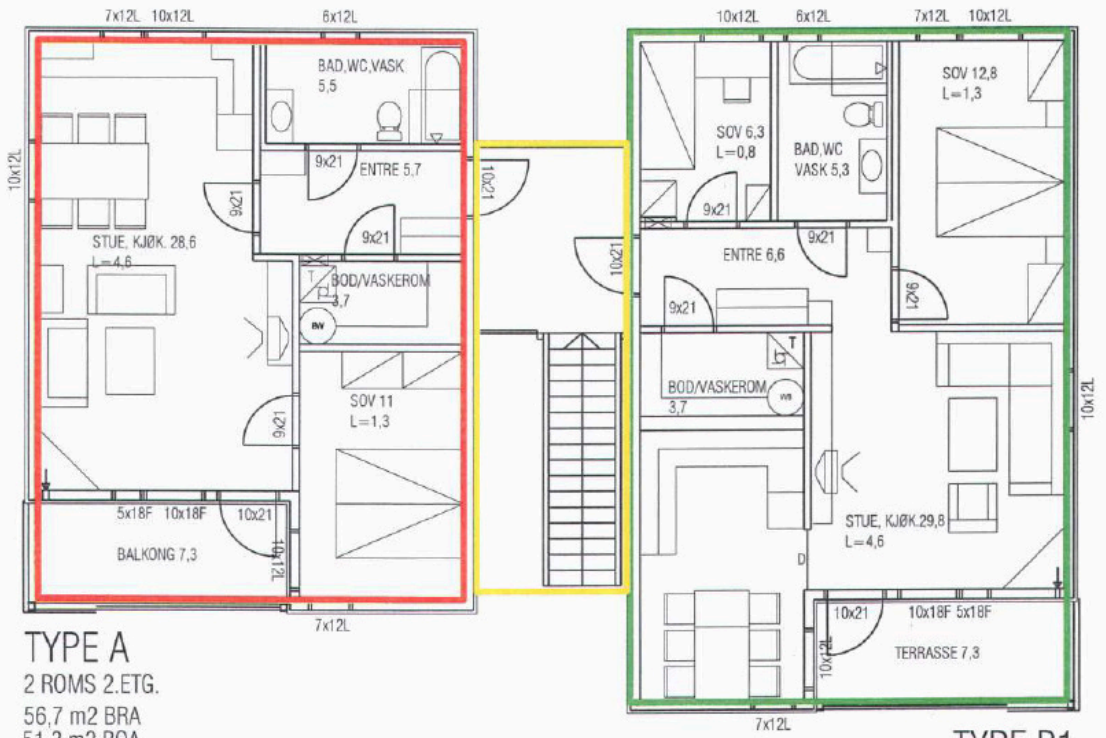
HUSREKKE 11
1.etg.

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

seksjon 53

seksjon 51

BAKKETUNET GNR 23 BNR 487 VEDLEGG B24



TYPE A
2 ROMS 2.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

HUSREKKE 11
2.etg.

TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA

seksjon 54

seksjon 52

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614845731
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
954597482	ØVRE EIKER KOMMUNE	Postboks 76, 3301 HOKKSUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
010185	SJØRBOTTEN MARIE STØLE		PÅLSPLASS 5B, 3300 HOKKSUND
130840	SOLBERG GUNNAR OLAV		Pålsplass 1A, 3300 HOKKSUND
080459	DJUPVIK HEIDI SLÅTTSVEEN		PÅLSPLASS 1B, 3300 HOKKSUND
151293	HORVATH EIRIK		PÅLSPLASS 3B, 3300 HOKKSUND
090290	SANDBÆK THOMAS		Pålsplass 3A, 3300 HOKKSUND
220962	NORDJORDET HARALD		PÅLSPLASS 1B, 3300 HOKKSUND
110274	LIE INGER JOHANNE		PÅLSPLASS 5A, 3300 HOKKSUND
071152	SOLBERG SOLFRID OTHILIE		Pålsplass 1A, 3300 HOKKSUND
280790	HANSEN MALENE LINDBERG		Pålsplass 3A, 3300 HOKKSUND

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3314	18	487

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 1059145 Tinglyst: 08.09.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1059145/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 10:48

11 1 APR. 2025

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ØVRE EIKER	P.BOKS 76, 3301 HOKKSUND	Ole J. Petersen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
OBOS Block Watne	968757954	998208548	99355190
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 110	3044	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3314	Øvre Eiker kommune	18	487	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
45	110274[redacted]	Inger Johanne Lie	1/1
46	010185[redacted]	Marie Støle Sjørbotten	1/1
51	260790[redacted]	Malene Lindberg Hansen | 09029036591 Thomas Sandbakk	1/2+1/2
52	151293[redacted]	Eirik Horvath	1/1
53	130840[redacted]	Gunnar Olav Solberg	1/2
53	071152[redacted]	Solfrid Othilie Solberg	1/2
54	220962[redacted]	Harald Nordjordet	1/2
54	080459[redacted]	Heidi Slåttsveen Djupvik	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
45	B	88	B
46	B	88	B
51	B	57	B
52	B	57	B
53	B	88	B
54	B	88	B
		Nevner = 3842	

Dato	Innsenderens underskrift
11.04.25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

To av husene ble endret i størrelse etter at hele sameiet var seksjonert. Det er riktige tegninger i byggesak, men reseksjonering ble uteglemt etter endring. Det ble oppdaget iforbindelse med salg av den ene seksjonen.

Seksjon 45 og 46 er endret fra BRA 68 kvm til 88 kvm.

Seksjon 51 og 52 er endret fra BRA 68 kvm til 57 kvm.

Seksjon 53 og 54 er endret fra BRA 57 kvm til 88 kvm.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
11.04.25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
45	6/3-2025	Inger Johanne Lie	INGER JOHANNE LIE
46	6/3-2025	Marie Stole Sjøbakken	MARIE STOLE SJØBAKKEN
51	20/5-2025 6/3 2025	Thomas Sandbæk Malene L Hansen	THOMAS SANDBÆK MALENE L HANSEN
52	6/3 2025	Eirik Horvath	EIRIK HORVATH
53	6/3 2025	Gunnar O. Solberg.	GUNNAR O SOLBERG.
53	6/3-2025	Solfrid O. Solberg	SOLFRID O SOLBERG
54	6/3-2025	Harald Nordgarden	HARALD NORDGARDEN
54	6/3 2025.	Heidi Pjuptik	HEIDI PJUPTIK

Dato	Innsenderens underskrift
11.04.25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Hokksund 3/4-2025	Turid Antonsen Dalan	TURID ANTONSEN DALAN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Hokksund 3/4-2025	Leif Simensen	LEIF SIMENSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Hokksund 3/4-25	Nora Klæstad Andersen	NORA KLÆGSTAD ANDERSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
51	Hokksund 4/3-25		THOMAS SANDBÆK
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3314	Øvre Eiker	18	487		

Dato	Underskrift	Stempel
29.05.2025	Ole J. Pettersen	ØVRE EIKER KOMMUNE Seksjon for samfunnsutvikling Geodata

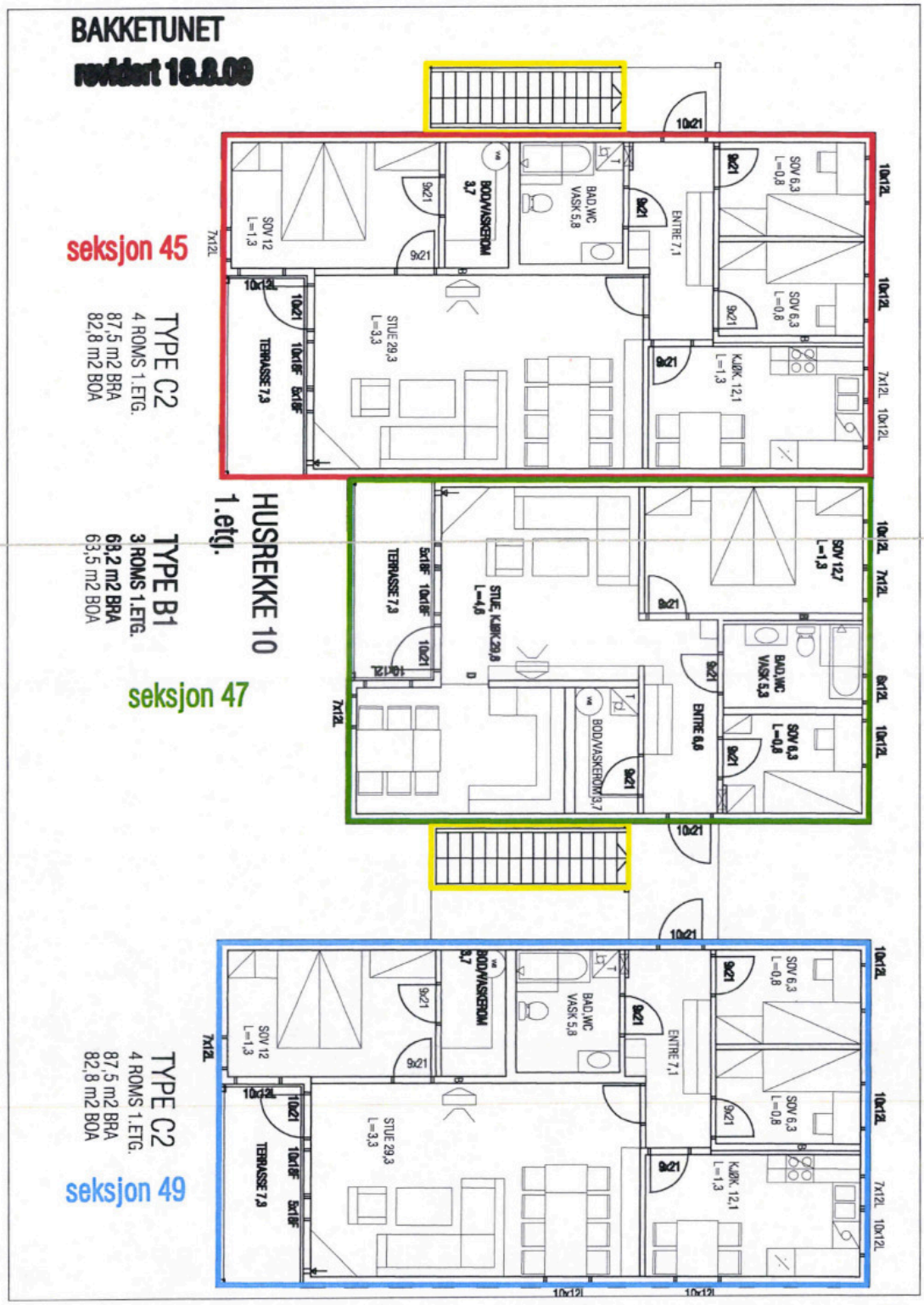
Dato	Innsenderens underskrift
11.04.25	Tanja Eriksen

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

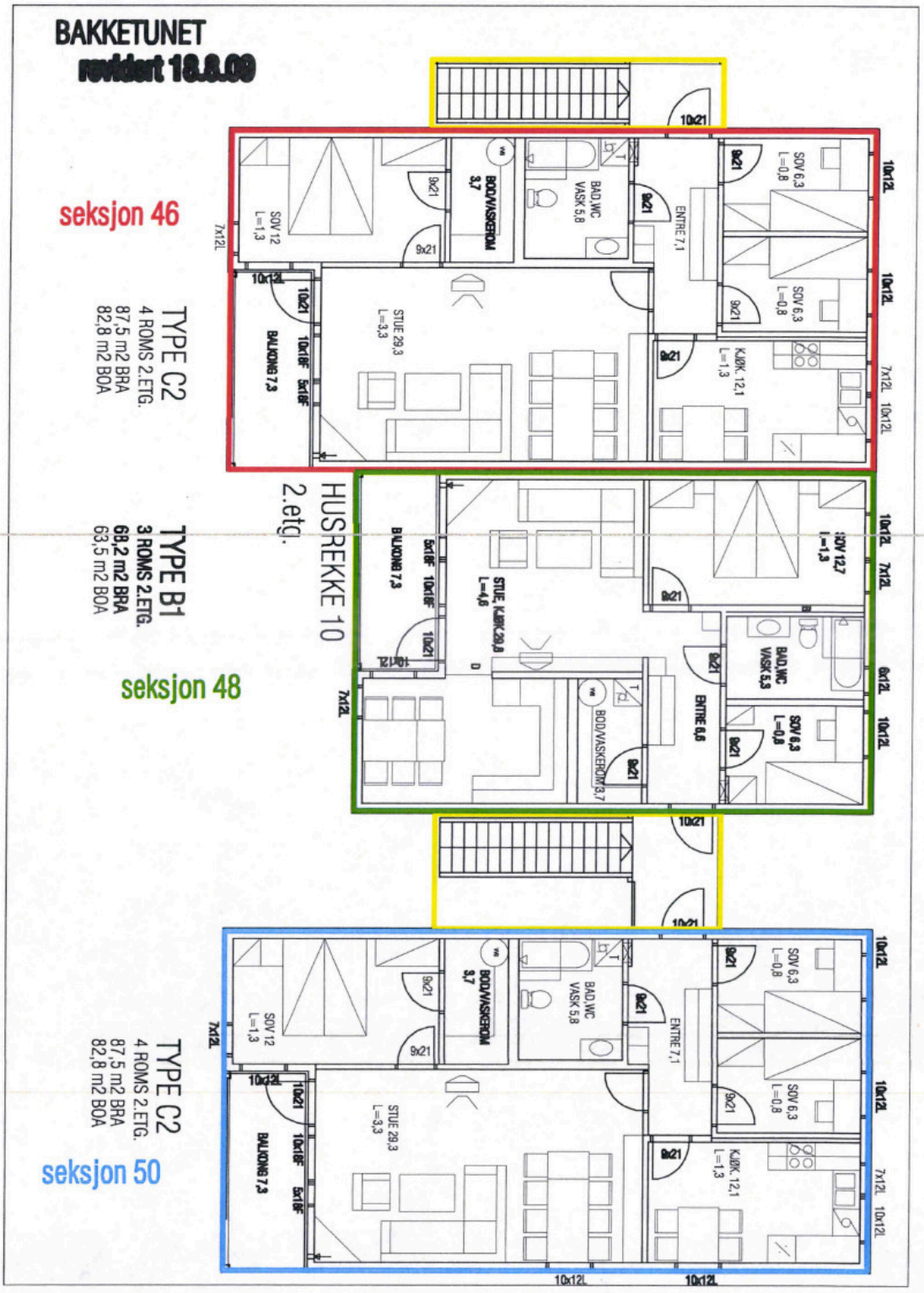
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Vedlegg 9c-1


BAKKETUNET
revidert 18.8.09
seksjon 45
TYPE C2
4 ROMS 1.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA
HUSREKKE 10
1.etg.
TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA
seksjon 47
TYPE C2
4 ROMS 1.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA
seksjon 49
BOD/VASKEROM 3,7
BAD,WC VASK 5,8
ENTRE 7,1
SOV 6,3 L=0,8
SOV 12 L=1,3
STUE 29,3 L=3,3
KJØK. 12,1 L=1,3
TERRASSE 7,3
STUE, KJØK. 29,8 L=4,8
BAD,WC VASK 5,3
ENTRE 6,8
SOV 12,7 L=1,3

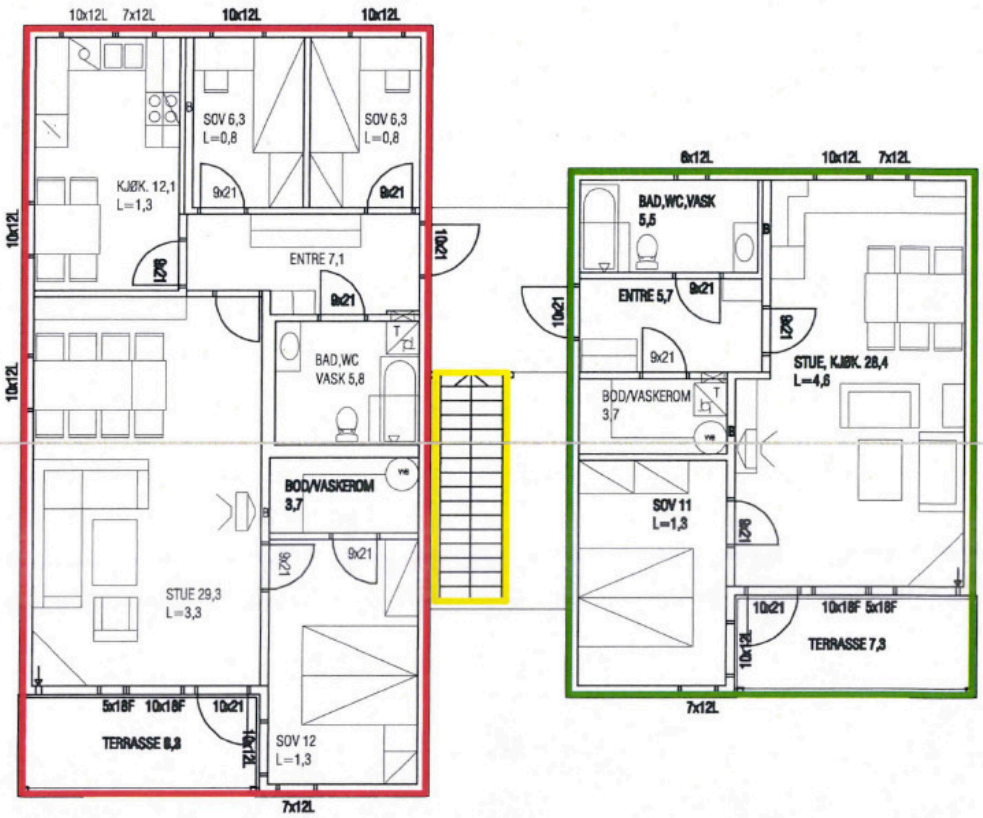
Vedlegg 9c-2


BAKKETUNET
revidert 18.8.09
seksjon 46
TYPE C2
4 ROMS 2.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA
HUSREKKE 10
2.etg.
TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,5 m2 BOA
seksjon 48
TYPE C2
4 ROMS 2.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA
seksjon 50
SOV 12
L=1,3
BOD/VASKEROM
3,7
BAD,WC
VASK 5,8
ENTRE 7,1
SOV 6,3
L=0,8
STUE 29,3
L=3,3
KJØK. 12,1
L=1,3
BALKONG 7,3
STUE, KJØK 29,0
L=4,6
SOV 12,7
L=1,3
BAD,WC
VASK 5,5
ENTRE 6,5
SOV 6,3
L=0,8
BOD/VASKEROM 3,7

Vedlegg 9c - 3

BAKKETUNET

revidert 18.8.09



TYPE C2
4 ROMS 1.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA

HUSREKKE 11
1.etg.

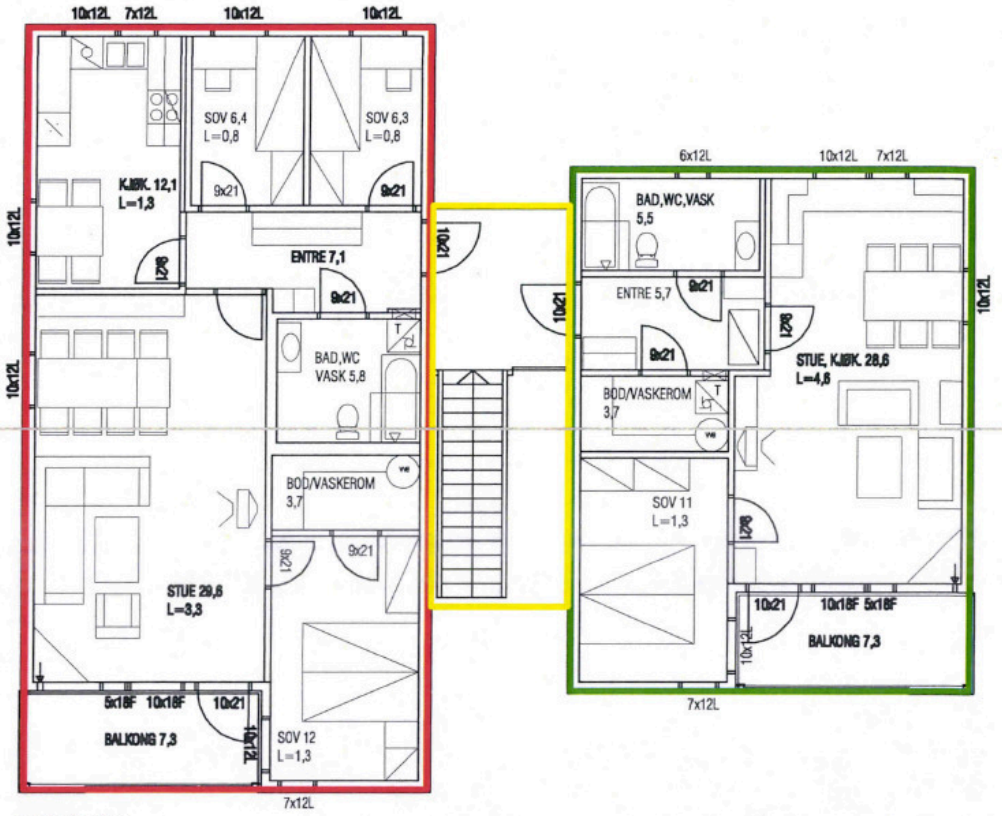
TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

seksjon 53

seksjon 51

Vedlegg 9c -4

BAKKETUNET
revidert 18.8.09



TYPE C2
4 ROMS 2.ETG.
87,5 m2 BRA
82,8 m2 BOA

HUSREKKE 11
2.etg.

TYPE A
2 ROMS 2.ETG.
56,7 m2 BRA
51,3 m2 BOA

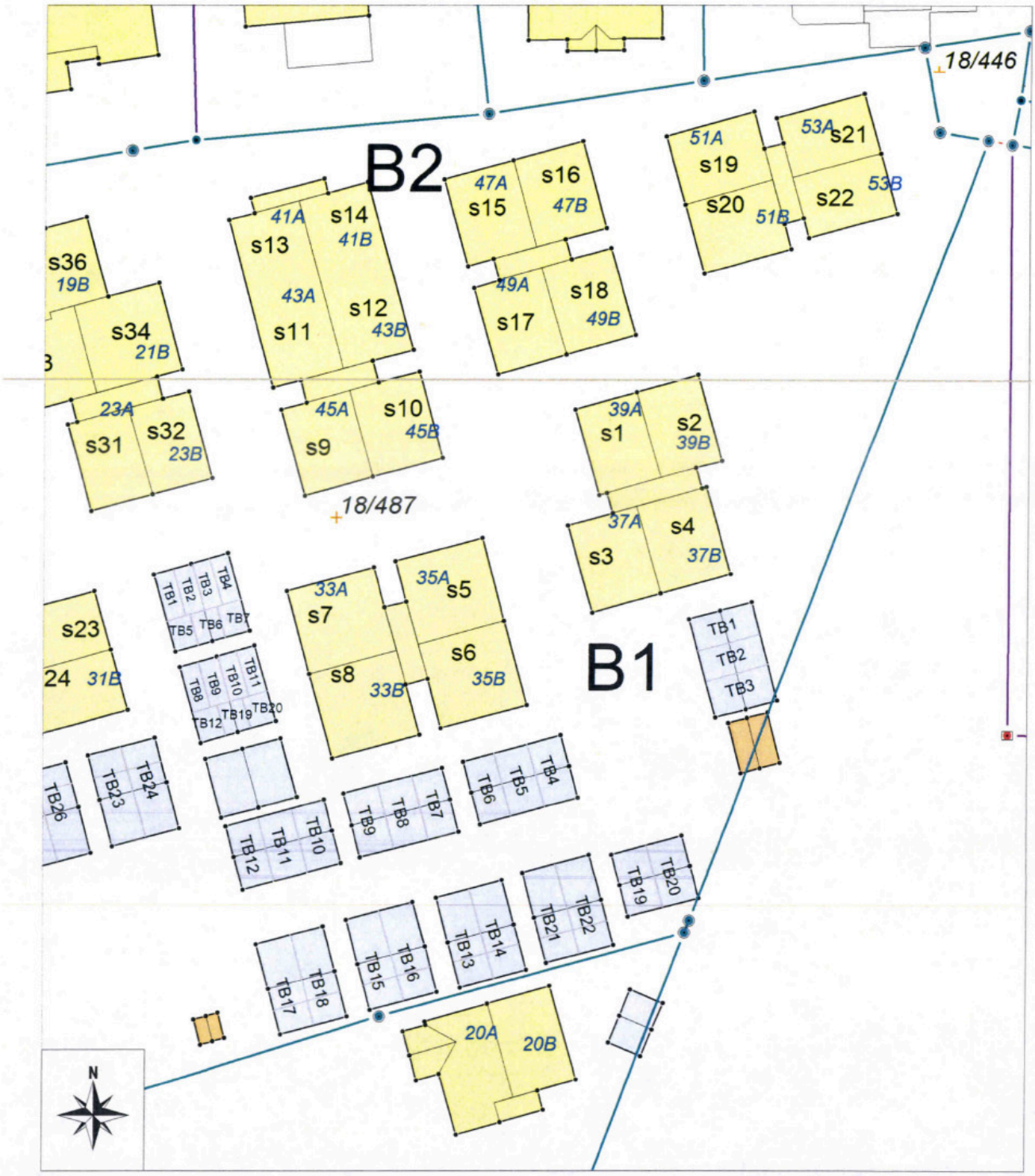
seksjon 54

seksjon 52

ØVRE EIKER
KOMMUNE

Kart seksjonering

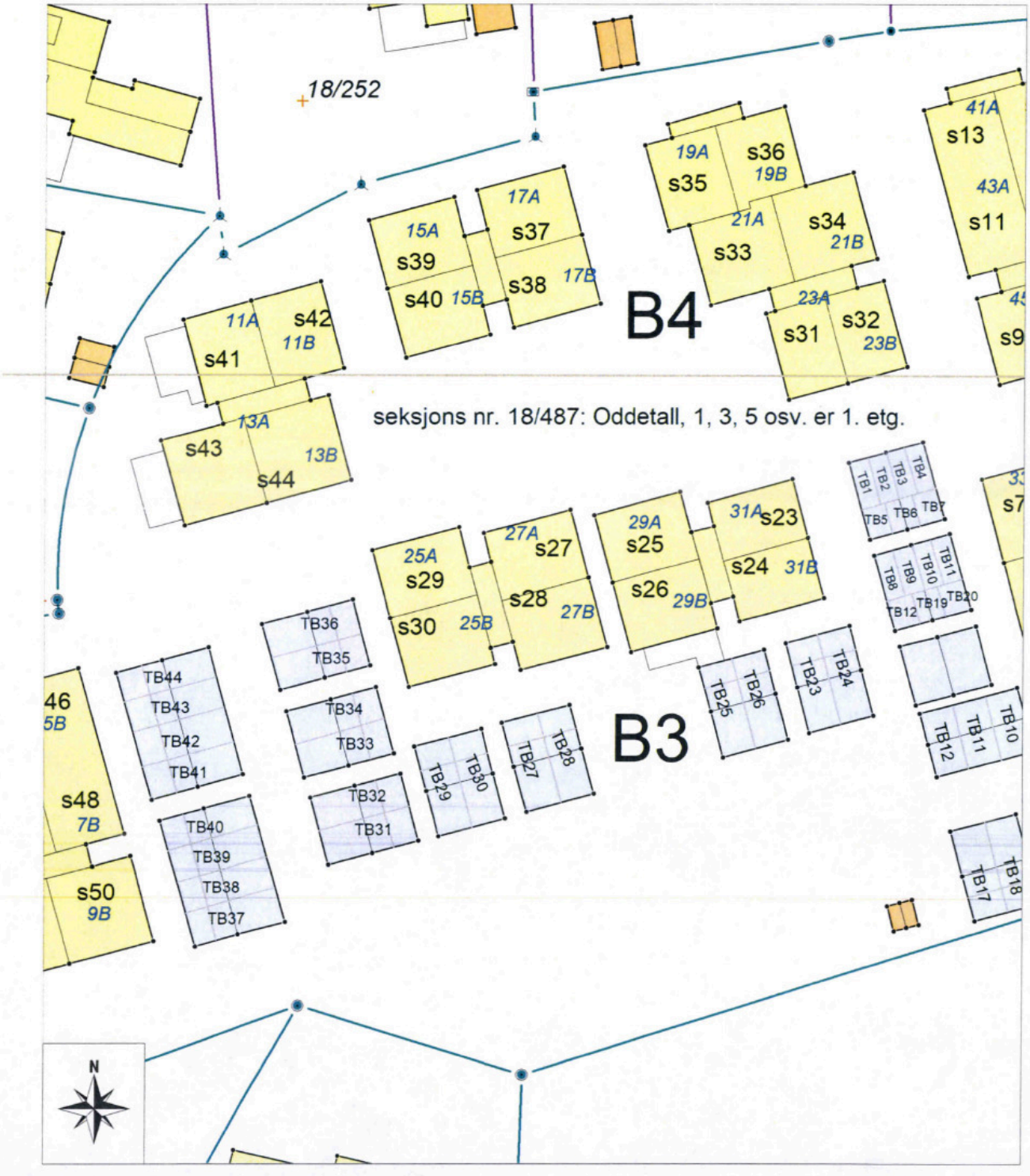
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	18/487 delfelt B1 og B2
Målestokk:	1:450
Dato:	15.08.2025
Utstedt av:	OJP



ØVRE EIKER
KOMMUNE

Kart seksjonering

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	18/487 delfelt B3 og B4
Målestokk:	1:450
Dato:	15.08.2025
Utstedt av:	OJP



ØVRE EIKER KOMMUNE

Kart seksjonering

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	18/487 delfelt B5
Målestokk:	1:450
Dato:	15.08.2025
Utstedt av:	OJP



enova

Energiattest



Adresse **Pålsplass 43A, 3300 HOKKSUND**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312355**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19845028**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **487**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **186,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **197,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 430 kWh**



Pålsplass 43A, 3300 HOKKSUND

Detaljering

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



Pålsplass 43A, 3300 HOKKSUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BAKKETUNET

GÅRDSNUMMER 18, BRUKSNUMMER 487 ØVRE EIKER KOMMUNE

Fastsatt på årsmøte i mars 2025

1. **Navn**

Sameiets navn er: Sameiet Bakketunet.
Gårdsnummer: 18 Bruksnummer: 487, Øvre Eiker kommune

2. **Eiendommen og eierforholdet.**

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 18 bnr 487 i Øvre Eiker kommune ligger i sameie mellom de 54 eierseksjonene eiendommen er seksjonert i. For hver seksjon er det det fastsatt en sameiebrøk som angir den enkelte seksjons andel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdør, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til den enkelte eierseksjonen og elektrisk anlegg frem til den enkelte eierseksjonens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjon som skal tjene sameiernes felles behov.

3. **Rettslig rådighet over eierseskjon.**

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner og disse vedtekter, har den enkelte sameier full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr eierseksjonsloven § 23, 1. ledd. Begrensningen gjelder likevel ikke hvis seksjonseieren fyller vilkårene i unntaksbestemmelsen fra eierbegrensningen i eierseksjonsloven § 23, 2. ledd.

4. **Bruken av bruksenheter og fellesarealer.**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller på annet sted som styret anviser. Styret kan nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseier eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn til det.

Styret skal til enhver tid sørge for at parkeringsplasser opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne er tilgjengelige for disse. Styret sørger for at det er et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for funksjonshemmede med fornuftig plassering, og at disse er tydelig merket. For å ivareta seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, kan styret foreta omstrukturering og bytter av plasser i parkeringen til sameiet.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å benytte en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eksklusiv bruk til bestemte deler av fellesareal til private hager i forbindelse med platting ute, grensene som tegnet inn på plantegninger ved seksjonering. Eneretten gjelder i 30 år fra reseksjonering. Innehavere av eksklusiv bruksrett har selv ansvar for drift og vedlikehold av arealet så lenge den eksklusive retten eksisterer.

Årsmøtet vedtar og endrer husordensreglene med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger i eierseksjonene.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av eierseksjonen og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger frem til forgreiningspunktet for stamledningsnettet inn til eierseksjonen, samt for sikringsskapet og for det elektriske ledningsnettet fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, samt sørge for at sluk og avløpsrør holdes åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer, ytterdører og sluk. Reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier har også vedlikeholdsplikt for tilfeldig skade forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

6. Vedlikehold og påkostninger av fellesarealer.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, herunder bygningen og felles arealer ved like. Sameierne er forpliktet til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller eierseksjonene, eller ulempe for seksjonseieren Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og felles anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnaden.

7. Fordeling av felleskostnader og ansvaret utad.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på det akontobeløp den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned.

Felleskostnadene fordeles mellom eierseksjonene etter sameierbrøken. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

8. Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Årsmøtet.

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

9.1.Berammelse og innkalling.

Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes nå styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig varsler hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte, kan når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinært og ekstraordinært årsmøte.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når seksjonseieren ikke selv bebor seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak om noe anliggende som ikke er oppgitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevens i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minste 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2.Deltakere.

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slikt er vedtatt og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører hvor slikt er vedtatt har plikt til å være tilstede på årsmøtet.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet av seksjonseierens husstandsmedlemmer har rett til være til stede å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse til det med alminnelig flertall.

9.3.Ledelse og protokoll.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilsendes samtlige seksjonseiere.

9.4.Stemmeberegning og flertallskrav.

I årsmøtet regnes stemmene etter antall eierseksjoner, slik at hver eierseksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreve minst 2/3 flertatt av de avgitte stemmene. Likeledes kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a. Ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom , herunder eierseksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.

d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f. Samtykke til reseksjonering.

g. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostandene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9.5.Inhabilitet på årsmøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta ved avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6.Saker som behandles i det ordinære årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal

a. Behandle styrets årsberetning
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c. Fastsette budsjett for kommende år
d. Velge styreleder når lederen er på valg.
e. Velge styremedlemmer som er på valg.
f. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
g. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
h. Behandle forslag fra styret
i. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.

10. Styret.

10.1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedta av årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertatt på årsmøtet, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av loven, eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

10.2. Valg av styret.

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater med flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår alminnelig flertatt av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varemedlem. Hvis det ikke fastsette en bestemt tjenestetid, er det styremedlem valgt for 2 år.

Styremedlemmene og varemedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre seksjonseieres husstand.

10.3. Styremøter.

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er tilstede. Vedtak kan gjøre med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møteleders stemme avgjørende. Det som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene (eventuelt varemedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4. Inhabilitet ved vedtak i styret.

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen i eller utenfor styremøte av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder forretningsføreren der slik er vedtatt.

10.5. Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

11. Mindretallsvern

Årsmøtet eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andres bekostning

12. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal har forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. På samme måte har styret ansvar for oppsigelse og avskjedigelse av forretningsfører og funksjonærer.

13. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør til annen revisor er valgt.

14. Mislighold.

14.1. Pålegg om salg.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg kan gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegges ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

14.2. Krav om fravikelse (utkastelse).

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne bestemmelse kommer også til anvendelse for brukere av eierseksjon som ikke er sameier, herunder leietaker, bruksberettiget m.m.

****

TILLEGG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET BAKKETUNET 29.11.2022

GÅRDSNR: 18, BRUKSNR: 487, ØVRE EIKER KOMMUNE

RETNINGSLINJER FOR INNSTALLERING AV VARMEPUMPE

- **Søknad om installering av varmepumpe sendes styret i Sameiet Bakketunet. Styret skal påse at instalasjonen er i henhold til gitte retningslinjer.**
- **Varmepumpen må være tilpasset norske forhold**
- **Installasjon av luft-til-luft varmepumper må utføres av f-gass sertifisert og f-gass godkjent varmepumpefirma.**
- **Varmepumpens utedel plasseres i henhold til kyndig og faglig anbefaling.**
- **Maks utvendig lydnivå 55dB(grenseverdi for gul støysone). Anbefalt under 42dB(maks innendørs støynivå)**
- **Utedel plasseres så den ikke kommer i nærheten av soverom ,hverken naboens eller eget. Hvis mulig ,ikke vendt mot tun.**
- **Utedelen bør monteres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann, evt kondensvann må ledes bort.**
- **Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.**
- **Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler, i farge tilnærmet husvegg.**
- **Varmepumpe på bakkenivå må få varmepumpehus som males/beises i samme farge som husvegg. Pumpen monteres alltid minst 0,5 meter over bakken.**
- **Nærmeste naboer varsles, dvs de som er nærmeste nabo til den fysiske utedelen.**
- **Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.**
- **Beboer må tegne serviceavtale, styret skal ha kopi av skjema for utført service.**
- **Hvis varmepumpen fjernes, er beboer ansvarlig for å utbedre evt inngrep på bygningen.**
- **Hvis beboer selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med ansvaret og avtalen om varmepumpen. Det samme gjelder ved utleie, hvor eier sammen med leier er ansvarlig for ansvaret.**
- **Styret har myndighet til å stenge en varmepumpe dersom utedel har ulyder, eller støyer mer enn angitt/godkjent. Må da involvere godkjent montør for utbedring. Styret kan også stenge en varmepumpe dersom serviceavtale ikke blir fulgt.**

- **Styret plikter å behandle innkomne søknader fortløpende, og senest innen en uke hvis mulig, ihht vedtatte retningslinjer.**

TRIVSELSREGLER

For

SAMEIET BAKKETUNET

1. INNLEDNING

Trivselsreglene gjelder for Sameiet Bakketunet i Øvre Eiker Kommune.Til sameiet er det knyttet 54 boligseksjoner. Trivselsreglene er utarbeidet med tanke på leilighetsbeboere.

Formålet med trivselsregler er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av de som gis tilgang til leiligheten. Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold.

Vern om våre felles verdier og interesser. La oss derfor benytte og bruke våre felles arealer fornuftig og ha dem til glede og nytte , uten at de derved forbrukes.

2. STYRETS ANSVAR

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

Henvendelser til styret ved styreleder skal skje skriftlig, dersom eventuelle uoverensstemmelser ikke kan ordnes internt mellom partene.

3. BRUK AV EIERSEKSJONENE

a. De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter o l som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboen på forhånd.

b. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, og høylytt tale og musikk på terrassene kan virke sjenerende.

c. Ved grilling må det vises spesiell hensynsfullhet slik at matlukt ikke sjenerer i unødig grad.

d. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

e. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

f. Risting og lufting av tepper, sengetøy o. l fra vinduer og/eller utover terrassekant er ikke tillatt.

g. Montering av utvendige blomsterkasser på terrasser i seksjoner i 2. etasje er ikke tillatt da dette kan medføre skader på markiser hos seksjonseier i 1. etasje.

4. DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund og/eller katt.

5. OMINNREDNINGSARBEIDER

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av styret på forhånd.

6.MARKISER

Utvendige markiser og persienner må kun settes opp i henhold til på sameiemøtets vedtatte typer og farger. Se punkt 4 i innholdsfortegnelse.

7.SØPPEL

a. Det er plassert containere for søppel i egne renovasjonshus. Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Ved plassering av kildesorteringscontainere skal disse benyttes slik at vanlig husholdningsavfall ikke blandes med annet avfall.

b. Søppel må ikke plasseres utenfor containere eller renovasjonsområdet, og det må påses at lokkene alltid er lukket på containere.

c. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

d. Annet avfall enn husholdningsavfall og papp/papir må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.

e. Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i containere.

8.FELLESAREALER

a. Av hensyn til måking og rengjøring av inngangspartier og trapper samt generell adkomst bør det vises måtehold med dekorering og plassering av gjenstander i disse områdene.

b. Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre må ikke hensettes i trapper, oppganger eller på utearealer, men plasseres i sportsbodene.

c. Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.

d. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir o l i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt.

e. Hver seksjon i 1. etasje disponerer et fastsatt område/andel av fellesarealene rundt sin leilighet. For å få et mest mulig helhetlig inntrykk av sameiets utvendige fasader er det bestemte regler og veiledninger for etablering og utforming av terrasser. Tegninger for utvendige fasader kan fås ved henvendelse til styret.

i. Det er ikke tillatt å lage/montere overbygg, sidevegger eller stakittgjerder på terrassen. Dersom en seksjon i stedet ønsker å etablere en "platting" på sitt disponible område av fellesarealet, gjøres dette med samme begrensning som terrasse i flukt med gressplen. Størrelsen på plattingen skal maksimalt være like stor som en mulig terrasse. Plattingen kan ligge på siden av bygningen. Dispensasjon fra dette må søkes styret. Plattingen kan bestå av stein - eller treheller og skal flukte med plen. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av terrassen/hekken. Videre skal terrasse eller platting holdes ryddig og ikke benyttes til lagring.

9.PARKERING

a. Hver leilighet er tildelt en biloppstillingsplass i carportanlegget som skal benyttes til parkering av egen bil. Det er IKKE tillatt å legge beslag på gjesteparkering. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Carporten skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander og løsøre. Det samme gjelder for biloppstillingsplass.

b. Dersom en sameier ikke har bil , kan utleie av carport eventuelt tillates, etter samråd med styret.

c. Kjøring inne på fellesområdet/til leilighetene er KUN tillatt for av og pålasting/lossing av større lass/ting. Handleposen fra RIMI greier vi å bære fra biloppstillingsplass.

Disse trivselsreglene er vedtatt i Sameiet Bakketunet den

Styrets Signatur:

Årsoppgjør for

SAMEIET BAKKETUNET

998208548

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Årsberetning	8
Sluttposteringer	10
Saldobalanse	11
Kontospesifisert årsregnskap	13

Årsregnskap for

SAMEIET BAKKETUNET

998208548

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 667 271	1 311 950
Sum driftsinntekter		**1 667 271**	**1 311 950**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-89 569	-89 569
Annen driftskostnad	2, 3	-1 788 161	-1 494 701
Sum driftskostnader		**-1 877 729**	**-1 584 269**
Driftsresultat		**-210 458**	**-272 319**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 133	0
Annen finansinntekt		21 685	18 877
Sum finansinntekter		**22 818**	**18 877**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-252
Sum finanskostnader		**0**	**-252**
Netto finans		**22 818**	**18 625**
Årsresultat		**-187 640**	**-253 695**
Overføringer			
Annen egenkapital		-187 640	-253 695
Sum overføringer		**-187 640**	**-253 695**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	8 900	10 570
Andre kortsiktige fordringer		152 562	143 047
Sum fordringer		**161 462**	**153 617**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		227 215	328 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**227 215**	**328 613**
Sum omløpsmidler		**388 677**	**482 230**
SUM EIENDELER		**388 677**	**482 230**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	219 849	407 489
Sum opptjent egenkapital		**219 849**	**407 489**
Sum egenkapital		**219 849**	**407 489**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		158 778	66 435
Annen kortsiktig gjeld	2	10 050	8 306
Sum kortsiktig gjeld		**168 828**	**74 741**
Sum gjeld		**168 828**	**74 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**388 677**	**482 230**

HOKKSUND, 14.04.2026

Turid Antonsen Dalan styrets leder	Leif Simensen styremedlem	Inger Johanne Lie styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Virksomhets art og hvor virksomheten drives

Virksomheten er organisert som et sameie og driver med utleie av leiligheter. Sameiet holder til i Hokksund

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	78 500	78 500
Arbeidsgiveravgift	11 069	11 069
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**89 569**	**89 569**

Mer om årsverk og lønn
Det er syrehonorar som utbetales en gang i året.

Note 2 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	8 900	10 570
Kundefordringer 31.12	**8 900**	**10 570**

	2025	2024
Årets endring i delkrederavsetning	0	-32 770
Årets konstaterte tap på fordringer	0	6 250
Tap på fordringer	**0**	**-26 520**

Mer om fordringer
Forskuddsbetaling fra beboere er klassifisert som annen kortsiktig gjeld, og utgjør kr 10 050kr

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	19 688	20 625
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**19 688**	**20 625**

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	407 489	407 489
Årsresultat	-187 640	-187 640
Egenkapital 31.12.2025	**219 849**	**219 849**

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Årsberetning

Årsberetning 2025

SAMEIET BAKKETUNET

Virksomhetens art

Sameiets virksomhet er knyttet til drift og forvaltning av sameiets 54 eierseksjoner på Bakketunet.

Styret

I henhold til vedtektene for sameiet er det valgt et styre som er ansvarlige for forvaltning og drift av sameiets fellesarealer. Styret har gjennom 2025 bestått av:

Styreleder:	Turid Antonsen Dalen
Styremedlem:	Inger Johanne Lie
Styremedlem:	Leif Simensen
Varamedlem:	Nora K. Andersen
Varamedlem:	Harald Nordjordet

Styrets beretning

Styret har gjennom 2025 hatt en rekke formelle og uformelle møter, samt løpende telefon og maikontrakt. Styrets varamedlemmer har til enhver tid vært representert ved styremøtene.

Temaer i styremøtene vært oppfølging av sameiets økonomi, oppfølging av TELIA som fiber leverandør ,RSM service gass peiser, Ask elektro bytte av lamper ute, og el-bil ladere, Eiker Blikk, bytte av tak hatter, Serwent for rens av ventilasjonsanlegg, behandling av søknader om innstallering av varmepumper, oppfølging av Agaia (sommer/vinter skjøtsel), samt løpende kontakt med eiendomsmeglere ved salg og eierskifter.

Det har vært avholdt 2 dugnader (vår/høst).

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av styreleder Turid A. Dalen i samarbeid med Saga Regnskap, Drammen

Regnskapet er revidert av Østlandske Revisorer AS.

Regnskap

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet og beretningen et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er etter styrets vurdering tilstede og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiets eiendom

Sameiet Bakketunet består av til sammen 54 seksjoner, hvorav alt er utbygd.

Ytre miljø

Virksomheten har etter styrets mening ingen negativ innvirkning på omgivelser og det ytre miljø.

Likestilling

Styret er opptatt av likestilling, og arbeider for at det tilnærmet skal være likestilling mellom kjønnene blant styrets representanter.

Hokksund 05.01.2026

_____	_____	_____
Turid Antonsen Dalen	Inger Johanne Lie	Leif Simensen

Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem
_____	_____	
Nora K. Andersen	Harald Nordjordet	
Varamedlem	Varamedlem	

Rapporteringsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2025

Status Ikke overført

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2025	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2050 Annen egenkapital	187 639,76		
		8960 Overføringer annen egenkapital		187 639,76	
Sum			**187 639,76**	**187 639,76**	
V1	31.12.2025	Forskudd fra kunder			
		1500 Kundefordirnger	10 050,00		Forskudd fra kunder
		2900 Forskudd fra kunder		10 050,00	Forskudd fra kunder
Sum			**10 050,00**	**10 050,00**	

Dato

_____

Signatur

_____

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2025

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
	Eiendeler					
1500	Kundefordirnger	1500 Kundefordringer / 2900 Forskudd f	-1 150,00	10 050,00	8 900,00	10 570,00
1749	Andre forskuddsbet driftskostn	1700 Forskuddsbetalt kostnad / 2960 An	152 562,40	0,00	152 562,40	143 047,27
1920	Bankinnskudd	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	227 214,59	0,00	227 214,59	328 612,54
	Sum Eiendeler		**378 626,99**	**10 050,00**	**388 676,99**	**482 229,81**
	Egenkapital og gjeld					
2050	Annen egenkapital	2050 Annen egenkapital	-407 488,52	187 639,76	-219 848,76	-407 488,52
2400	Leverandørgjeld	2400 Leverandørgjeld	-158 778,23	0,00	-158 778,23	-66 435,45
2900	Forskudd fra kunder	2900 Forskudd fra kunder	0,00	-10 050,00	-10 050,00	-8 305,84
	Sum Egenkapital og gjeld		**-566 266,75**	**177 589,76**	**-388 676,99**	**-482 229,81**
	Driftsinntekter					
3600	Leieinntekt fast eiendom	3600 Leieinntekt fast eiendom, utenfor	-1 656 243,75	0,00	-1 656 243,75	-1 303 210,00
3900	Andre driftsinntekter	3900 Annen driftsrelatert inntekt, ute	-11 027,55	0,00	-11 027,55	-8 739,97
	Sum Driftsinntekter		**-1 667 271,30**	**0,00**	**-1 667 271,30**	**-1 311 949,97**
	Kostnader for arbeidskraft					
5330	Godtgjørelse til styre- og bedrifts	5330 Godtgjørelse til styre- og bedrif	78 500,00	0,00	78 500,00	78 500,00
5400	Arbeidsgiveravgift	5400 Arbeidsgiveravgift	11 068,50	0,00	11 068,50	11 068,50
	Sum Kostnader for arbeidskraft		**89 568,50**	**0,00**	**89 568,50**	**89 568,50**
	Driftskostnader					
6300	Leie lokaler	6300 Leie lokale	9 770,00	0,00	9 770,00	3 000,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	6320 Renovasjon, vann, avløp mv.	214 217,25	0,00	214 217,25	200 880,00
6340	Lys	6340 Lys, varme	16 973,05	0,00	16 973,05	16 975,40
6370	Brøyting	6390 Annen kostnad lokaler	125 065,44	0,00	125 065,44	115 023,75
6380	Feiing	6390 Annen kostnad lokaler	117 873,20	0,00	117 873,20	96 279,66
6390	Annen kostnad lokaler	6390 Annen kostnad lokaler	4 864,00	0,00	4 864,00	7 500,00
6420	Leie datasystemer	6420 Leie datasystemer	16 738,25	0,00	16 738,25	11 824,25
6490	Annen leiekostnad	6490 Annen leiekostnad	1 097,86	0,00	1 097,86	5 751,64
6560	Rekvisita	6560 Rekvisita	1 144,00	0,00	1 144,00	560,67
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	503 582,76	0,00	503 582,76	179 834,67

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
6610	Peis-service	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	52 855,00	0,00	52 855,00	220 731,25
6700	Revisjonshonorar	6701 Revisjonshonorar	19 688,00	0,00	19 688,00	20 625,00
6705	Regnskapshonorar	6705 Regnskapshonorar	112 004,31	0,00	112 004,31	95 785,00
6800	Kontorrekvisita	6800 Kontorrekvisita	949,00	0,00	949,00	59,90
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l.	6860 Møter, kurs, oppdatering o.l.	0,00	0,00	0,00	1 199,45
6905	Bredbånd / TV	6907 Datakommunikasjon	351 553,68	0,00	351 553,68	329 631,12
6907	Internett	6907 Datakommunikasjon	1 559,00	0,00	1 559,00	1 199,00
	Sum Driftskostnader		**1 549 934,80**	**0,00**	**1 549 934,80**	**1 306 860,76**
	Driftskostnader					
7350	Representasjon, fradragsberettiget	7350 Representasjon, fradragsberettige	721,35	0,00	721,35	0,00
7500	Forsikringspremie	7500 Forsikringspremie	231 297,45	0,00	231 297,45	206 669,15
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøte	1 044,00	0,00	1 044,00	0,00
7740	Øres avrunding	7730 Kostnad ved egne aksjer	-2,00	0,00	-2,00	-0,50
7770	Bank og kortgebyrer	7770 Bank- og kortgebyr	5 165,25	0,00	5 165,25	5 248,50
7790	Annen kostnad m/fradrag	7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0,00	0,00	0,00	2 442,84
7830	Tap på fordringer	7830 Konstatert tap på kundefordringer	0,00	0,00	0,00	6 250,00
7839	Endring i avsetning til tap	7839 Endring i avsetning i tap på ford	0,00	0,00	0,00	-32 770,00
	Sum Driftskostnader		**238 226,05**	**0,00**	**238 226,05**	**187 839,99**
	Finansinntekter					
8050	Annen renteinntekt	8050 Annen renteinntekt	-1 133,29	0,00	-1 133,29	0,00
8150	Annen rentekostnad	8150 Annen rentekostnad	0,00	0,00	0,00	252,40
8490	Utbytte Gjensidige	8070 Annen finansinntekt	-21 685,00	0,00	-21 685,00	-18 877,00
8960	Overføringer annen egenkapital	8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	-187 639,76	-187 639,76	-253 694,68
	Sum Finansinntekter		**-22 818,29**	**-187 639,76**	**-210 458,05**	**-272 319,28**
	SUM SALDOBALANSE DEBET/KREDIT		**0,00**		**0,00**	**0,00**

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Leieinntekt fast eiendom	1 656 243,75	1 303 210,00
3900 Andre driftsinntekter	11 027,55	8 739,97
	1 667 271,30	**1 311 949,97**
Sum driftsinntekter	**1 667 271,30**	**1 311 949,97**
Lønnskostnad		
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen	-78 500,00	-78 500,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-11 068,50	-11 068,50
	-89 568,50	**-89 568,50**
Annen driftskostnad		
6300 Leie lokaler	-9 770,00	-3 000,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	-214 217,25	-200 880,00
6340 Lys	-16 973,05	-16 975,40
6370 Brøyting	-125 065,44	-115 023,75
6380 Feiing	-117 873,20	-96 279,66
6390 Annen kostnad lokaler	-4 864,00	-7 500,00
6420 Leie datasystemer	-16 738,25	-11 824,25
6490 Annen leiekostnad	-1 097,86	-5 751,64
6560 Rekvisita	-1 144,00	-560,67
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	-503 582,76	-179 834,67
6610 Peis-service	-52 855,00	-220 731,25
6700 Revisjonshonorar	-19 688,00	-20 625,00
6705 Regnskapshonorar	-112 004,31	-95 785,00
6800 Kontorrekvisita	-949,00	-59,90
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0,00	-1 199,45
6905 Bredbånd / TV	-351 553,68	-329 631,12
6907 Internett	-1 559,00	-1 199,00
7350 Representasjon, fradragsberettiget	-721,35	0,00
7500 Forsikringspremie	-231 297,45	-206 669,15
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	-1 044,00	0,00
7740 Øres avrunding	2,00	0,50
7770 Bank og kortgebyrer	-5 165,25	-5 248,50
7790 Annen kostnad m/fradrag	0,00	-2 442,84
7830 Tap på fordringer	0,00	-6 250,00
7839 Endring i avsetning til tap	0,00	32 770,00
	-1 788 160,85	**-1 494 700,75**
Sum driftskostnader	**-1 877 729,35**	**-1 584 269,25**

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Driftsresultat	**-210 458,05**	**-272 319,28**
Annen renteinntekt		
8050 Annen renteinntekt	1 133,29	0,00
	1 133,29	**0,00**
Annen finansinntekt		
8490 Utbytte Gjensidige	21 685,00	18 877,00
	21 685,00	**18 877,00**
Sum finansinntekter	**22 818,29**	**18 877,00**
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	0,00	-252,40
	0,00	**-252,40**
Sum finanskostnader	**0,00**	**-252,40**
Netto finans	**22 818,29**	**18 624,60**
Årsresultat	**-187 639,76**	**-253 694,68**
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-187 639,76	-253 694,68
	-187 639,76	**-253 694,68**
Sum overføringer	**-187 639,76**	**-253 694,68**

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordirnger	8 900,00	10 570,00
	8 900,00	**10 570,00**
Andre kortsiktige fordringer		
1749 Andre forskuddsbet driftskostn	152 562,40	143 047,27
	152 562,40	**143 047,27**
Sum fordringer	**161 462,40**	**153 617,27**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd	227 214,59	328 612,54
	227 214,59	**328 612,54**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**227 214,59**	**328 612,54**
Sum omløpsmidler	**388 676,99**	**482 229,81**
Sum eiendeler	**388 676,99**	**482 229,81**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-219 848,76	-407 488,52
	-219 848,76	**-407 488,52**
Sum opptjent egenkapital	**-219 848,76**	**-407 488,52**
Sum egenkapital	**-219 848,76**	**-407 488,52**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-158 778,23	-66 435,45
	-158 778,23	**-66 435,45**
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-10 050,00	-8 305,84
	-10 050,00	**-8 305,84**
Sum kortsiktig gjeld	**-168 828,23**	**-74 741,29**
Sum gjeld	**-168 828,23**	**-74 741,29**
Sum egenkapital og gjeld	**-388 676,99**	**-482 229,81**

PROTOKOLL ÅRSMØTE SAMEIET BAKKETUNET 14.04.2026

Møtet ble avholdt på Steinberg If` s klubbhus

*Konstituering av årsmøtet

- ¤ Godkjent innkalling
- ¤ Godkjent dagsorden
- ¤ Valgt møteleder, styreleder Turid A. Dalan
- ¤ Valgt referent Ann Kristin Bjerkedokk
- ¤ Antall stemmeberettige 13 stk
- ¤ To stemmeberettige til å underskrive protokoll

  Karin Berget Johansen og May Jorunn Skogly
- ¤ Revisor Anita Klette var også tilstede

*Årsregnskap/årsberetning gjennomgått, og godkjent.

*Styrets forslag til budsjett godkjent.

*Gjennomgang av Sameiets økonomi, og redegjørelse for

økning av felleskostnader med kr 200,- pr mnd fra 1.juli 2026.

Årsak, prisstigning på våre avtaler, og avsetning til nødvendig vedlikehold,

maling av delfelt 2, og vask av tak.

*Valg av representanter til styret

Leif Simensen gjenvalgt styremedlem

Eli Svarverud nytt varamedlem

Christian Dahl nytt varamedlem

Hokksund 14.04.2026

Signatur styreleder Karin B Johansen. May-Jorunn Skogly

Turid A. Dalan Karin Berget Johansen May Jorunn Skogly

Turid A Dalan

ØVRE EIKER KOMMUNE

	[X] Ferdigattest [ ] Midlertidig brukstillatelse
Saksnr: 2008/307	Løpenr: 2911/2013
Eiendom/byggested: Pålsplass, 3300 Hokksund	
Gnr: 18 / Bnr: 487 / Festenr: / Seksjonsnr: 1-54	
Ansvarlig søker (navn og adresse): Block Watne AS, Bj. Bjørnsonsgate 110, 3044 Drammen	Tiltakshaver (navn og adresse): Block Watne A/S, Postboks 6530, 7439 TRONDHEIM

Tillatelser	Godkjent
Søknad om igangsettingstillatelse: Grunnarbeider	02.01.07
Søknad om igangsettingstillatelse: Hus, carporter og boder	25.01.08

Spesifikasjon

Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket

Tiltaket/byggets art: Leiligheter, carporter, boder og grunnarbeider

Vedtak fattet av	Tiltak, jf. pbl § 93	Vedtak dato	Vedtaksnummer
Bygningsseksjonen	Rammetillatelse	05.09.06	200/06

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
10.07.12	Block Watne AS
17.10.11	Hobbelstad & Co AS (Isachsen Entreprenør AS)
18.05.11	Eiker Rørsenter AS
05.04.11	Peisselskabet AS
30.11.10	Bjørn Skinnes AS
06.12.10	Hallgeir Moen AS

Merknader

Det er søkt ferdigattest for grunnarbeider og resterende arbeider i to søknader. Dette var etter avtale med bygningsseksjonen. Bygningsseksjonen har behandlet de som en, slik at denne ferdigattesten omhandler hele tiltaket. Kommunen har ellers ingen merknader/kommentarer til ferdigattesten.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hokksund	24.01.2013	ØVRE EIKER KOMMUNE Byggesaksseksjonen Knut Anders Laag

Kopi til

Linn Kristin Lundgård

Ole Johnny Petersen

Postadresse: Postboks 76, 3300 Hokksund
Besøksadresse: Rådhuset, 3300 Hokksund
Org.nr: 954 597 482
Telefon: 32 25 10 00
Telefaks:
E-post: post@ovre-eiker.komune.no
Bankgiro: 8150 17 06019
Postgiro: 0813 55 00608
Postgiro skatt: 7855 05 06245

Utskriftsdato: 11.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3314 - 18/487//11



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

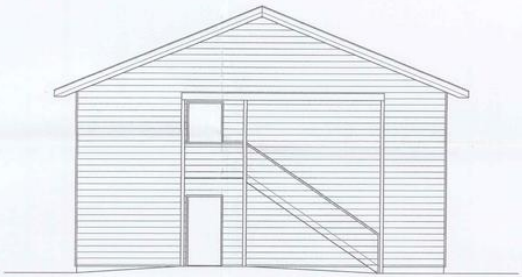
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	13 586,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625260	**Øst**	552148	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625215,61	552152,02	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,98	
2	6625200,23	552102,76	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,61	
3	6625206,38	552082,7	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,98	
4	6625175,78	551998,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	89,13	
5	6625192,26	551995,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,76	
6	6625207,45	551993,44	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,39	
7	6625228,88	551995,05	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,51	128,73
8	6625232,24	551998,54	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,20	3,79
9	6625235,31	552025,96	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,59	
10	6625237,53	552032,67	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,07	
11	6625241,49	552061,47	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,07	
12	6625242,71	552061,34	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,23	
13	6625259,85	552064,08	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,47	44,21
14	6625276,93	552075,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,77	44,04
15	6625273,5	552075,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,45	
16	6625279,72	552088,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,75	
17	6625283,99	552103,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,01	
18	6625287,96	552103,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	3,98	
19	6625292,5	552129,82	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,85	
20	6625293,42	552135,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,65	
21	6625295,74	552161,38	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,09	
22	6625298,67	552180,34	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,19	
23	6625301,7	552200,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,90	
24	6625294,13	552201,37	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,69	
25	6625293,4	552205,69	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,38	
26	6625224,15	552179,39	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,08	
27	6625223,08	552178,98	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,15	



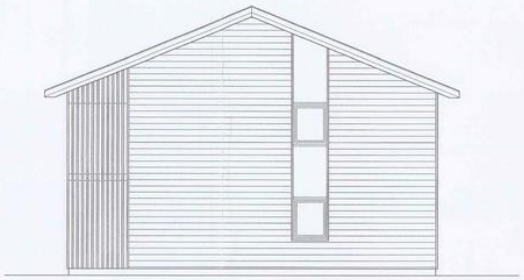
MOT ØST



NORD



MOT VEST



MOT SYD

ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon
Dato: 05.09.06
J.nr/Ark.nr.: 06/3791
Sak nr.: 2001/06

Rettet Glass-skjerm	VSM	ØSM	28.04.06	B
Peiser	VSM	ØSM	24.03.06	A
TEKST	KONTR.	SIGN.	DATO	INDEX

BAKKETUNET

BLOCK WATNE AS

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 138, 1392 Vettre, Tel:66758499 - Fax:66796491

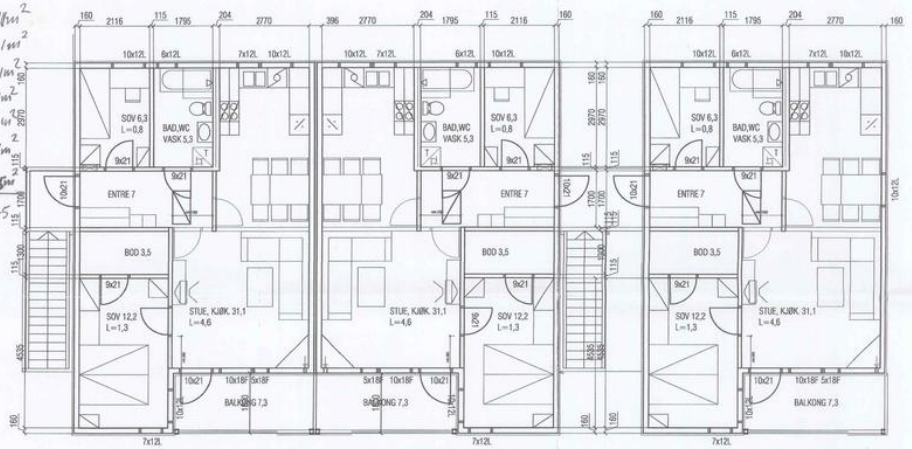
TEGNINGS TITTEL: FASADER HUSREKKE 2

BRUK AV TEGNINGEN: Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

MÅLESTOKK	DATO	TEGN. STATUS
A2-1:100 A4-1:200	14.03.06	RAMMESØKNAD VEDLEGG E-02

SIGN. S-N KONTR. S-N	SAK NR.	TEGN. NR.	INDEX
ARK.	X	2.03	B

BYA ≈ 278m²
BRA B3 ≈ 71m²
BRA B2 ≈ 71m²
BRA B3 ≈ 71m²
BRA B4 ≈ 71m²
BRA B5 ≈ 71m²
BRA B6 ≈ 71m²
BRA fellesareal ≈ 19m²
BRA tot ≈ 445m²
Iht TEK 97-5

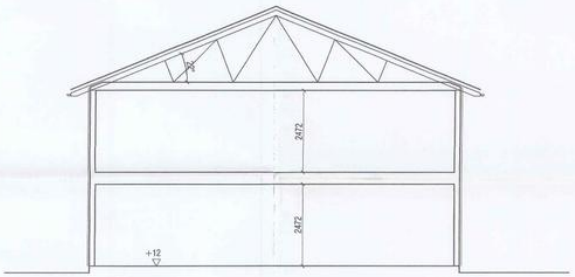


TYPE B2 4
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

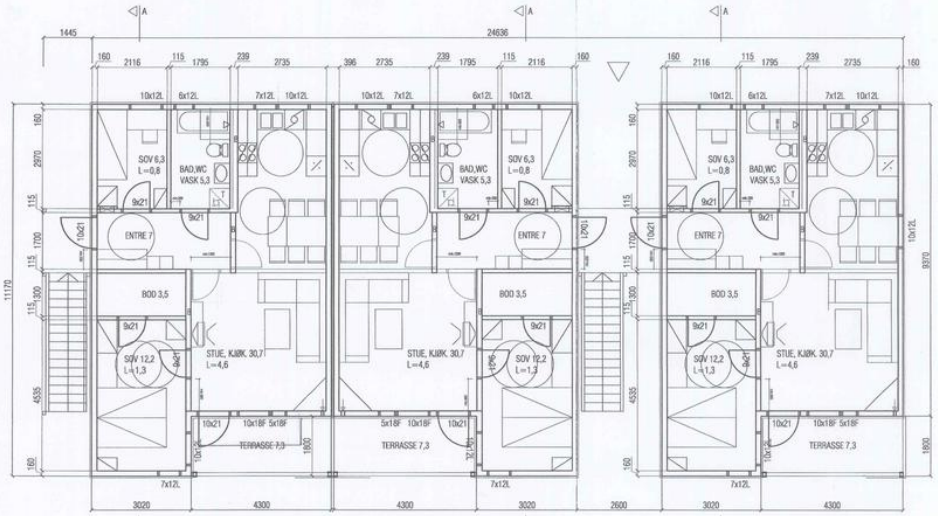
TYPE B2 5
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

HUSREKKE 2
2.etg.

TYPE B2 6
3 ROMS 2.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA



SNITT A-A HUSTYPE B2



TYPE B2 1
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

TYPE B2 2
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

HUSREKKE 2
1.etg.

TYPE B2 3
3 ROMS 1.ETG.
68,2 m2 BRA
63,9 m2 BOA

AREALER I HH TIL NS 3940
BRA = 409,2 m2
BYA = 274,6 m2

ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon
Dato: 05.09.06
J.nr./Ark.nr.: 06/1391
Sak nr.: 200/06

TEKST	KONTR. SIGN.	DATO	INDEX
Peiser	VSM ØSM	24.03.06	A

BAKKETUNET

BLOCK WATNE AS

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13B, 1392 Vettre, Tel:66758499 - Fax:66796491

TEGNINGS TITTEL
PLANER OG SNITT
HUSREKKE 2

BRUK AV TEGNINGEN
Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

MÅLESTOKK	DATO	TEGN. STATUS
A2-1:100 A4-1:200	14.03.06	RAMMESØKNAD VEDLEGG E-01

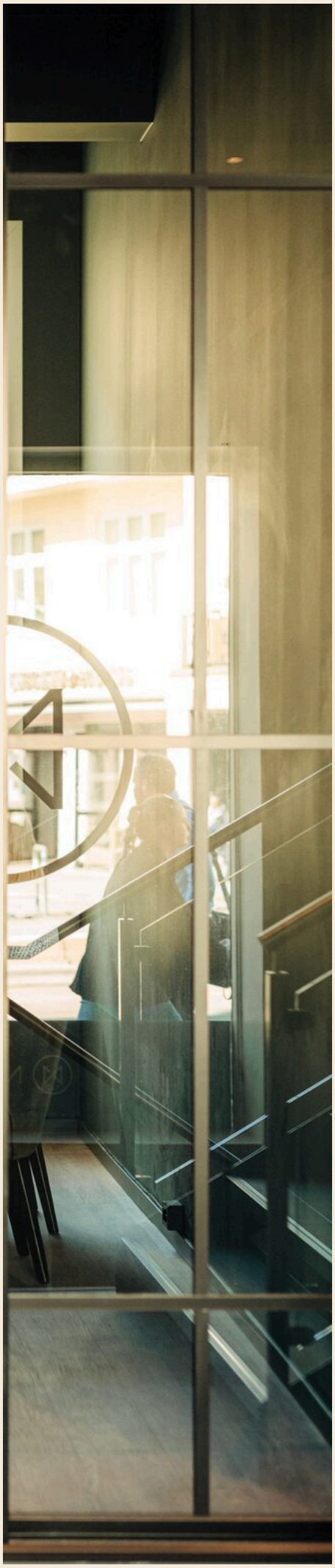
TEGN. S-N KONTR. S-N	SAK NR.	TEGN. NR.	INDEX
ARK.	X	1.03	A

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil 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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0215/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pålsplass 43A 3300 HOKKSUND
Matrikkel: Gnr 18, bnr 487, snr 11 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonathan Lindstrøm

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.lindstrom@nordvikbolig.no
932 24 774