

Smetten 5



Velkommen til

Smetten 5



Salgsoppgaven produsert 6. oktober 2025

Hokksund

Pen enebolig på flott opparbeidet tomt med solrik hage og terrasse - Dobbel garasje - Familievennlig - Blindvei

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	126 350,-
Totalpris	5 126 350,-
BRA-i	223 kvm
Totalt BRA	257 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970

Ansvarlig megler	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no


5





Kort fortalt

Velkommen til Smetten 5!

Dette er en pen enebolig med dobbel garasje, beliggende i solrike og familievennlige omgivelser.
Området er sentralt, men allikevel rolig og stille - Perfekt for barnefamilier.

Noen høydepunkter:

- 3 soverom
- Peis og varmepumpe
- Stor stue og spisestue
- Velholdt kjøkken fra Huseby
- Separat vaskerom og toalettrom
- Kjeller med god lagringsplass
- Praktisk loft med lagringsplass
- Stor terrasse og velstelt hage
- Flott opparbeidet med diverse beplantning
- Lune og fine uteområder med gode solforhold
- Steinlagt gårdsplass og dobbel garasje
- Blindvei uten gjennomgangstrafikk
- Kort vei til Hokksund sentrum med togstasjon
- Nærhet til barnehager, skoler og fritidsaktiviteter
- Nærhet til marka med flott turmuligheter hele året

Arealer og innhold

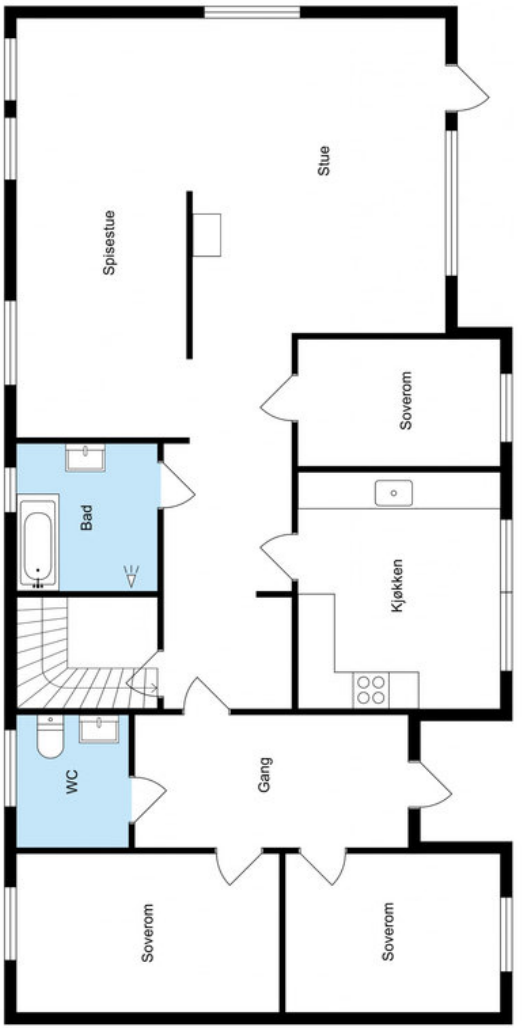
BRA-i:	223 kvm
BRA-e:	34 kvm
Totalt BRA:	257 kvm
TBA:	46 kvm

Beskrivelse

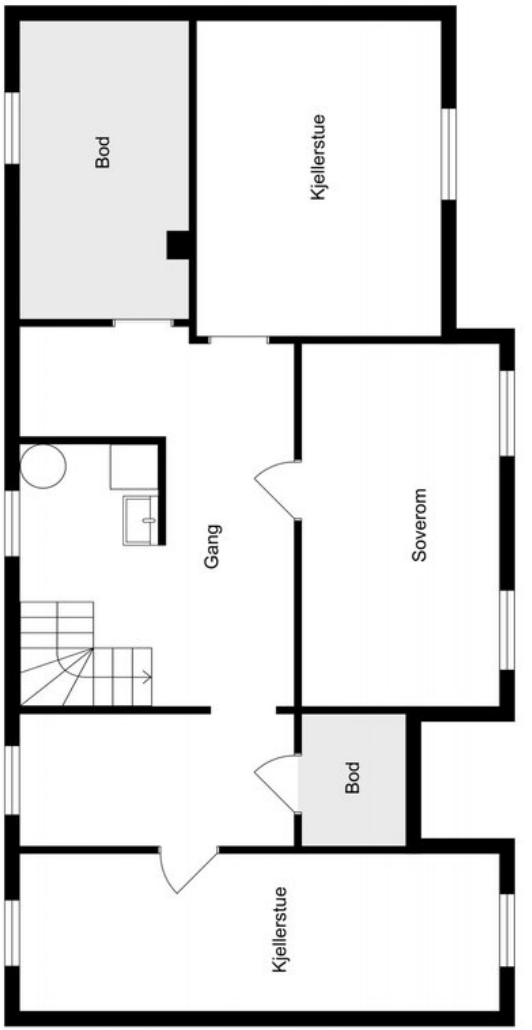
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 107 kvm.
Total BRA: 107 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm.
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 46 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.



1. Etasje



Kjeller

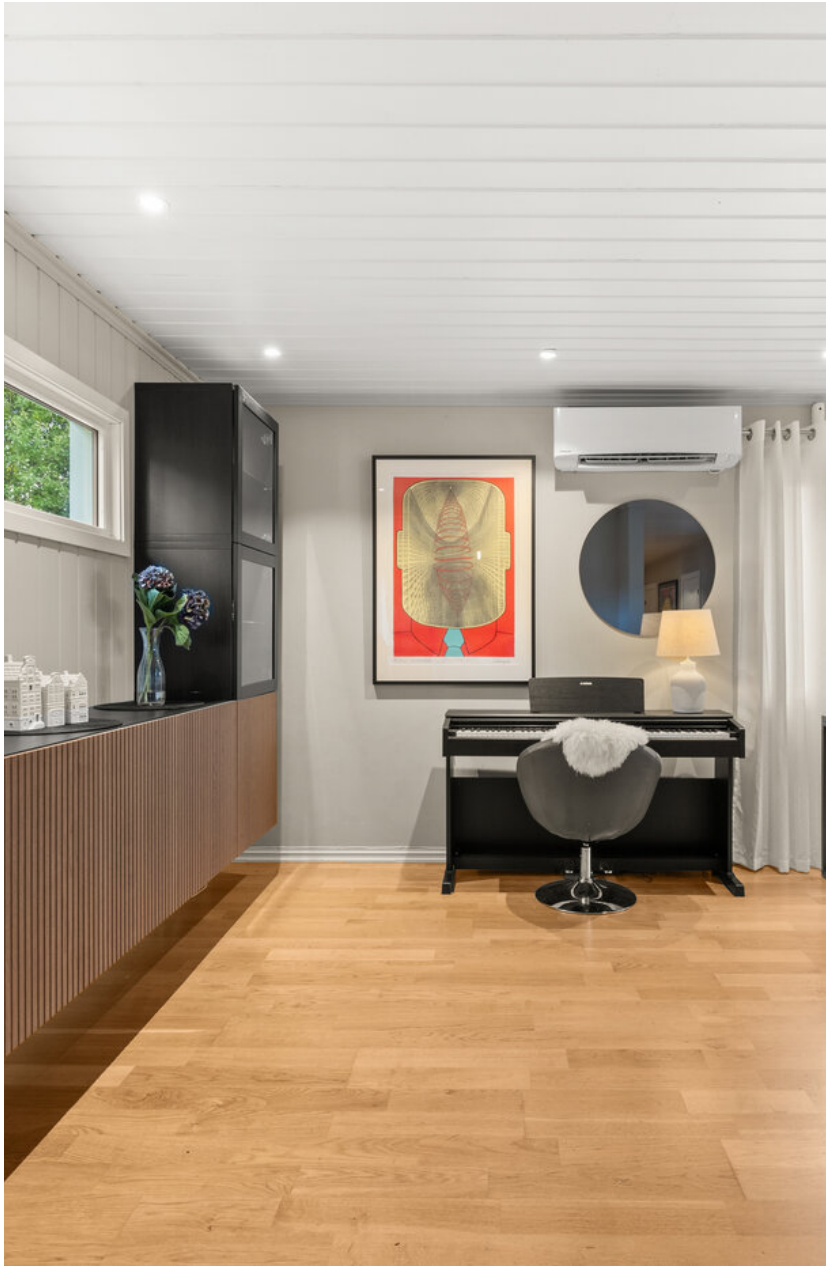



















Husqvarna
















Coca-Cola
Coca-Cola


MICHAEL JACKSON


REGISTER FOR FREE


FORESTIA











Informasjon

Smetten 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0341/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73, bnr 235 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Selgere
Daniel Arne Strehlin
Kristin Strehlin

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 145 550,- (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
1970

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 223 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 257 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 107 kvm.
Total BRA: 107 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm.
Total BRA: 116 kvm.

TBA: 46 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde 1. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,42 m. Bad har takhøyde på ca. 2,32 m.
Takhøyde i kjeller varierer fra ca. 2,00 - 2,05 m.
Loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 40 m^2
(uinnredet, men gulvet loft)

Tillegg:
Overbygget inngangsparti på ca. 3 m^2
Terrasse på ca. 46 m^2

Garasje:
Portbredde = ca. 2,36 m
Porthøyde = ca. 2,02 m

Innhold

1. Etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom.
Kjeller: Gang, vaskerom med trapp, kjellerstue, soverom og boder (soverom og kjellerstue er ikke godkjent).

Loft med kryprom.
Dobbel garasje på eiendommen.
Flotte terrasser på ca. 46m2 til sammen, samt fin hage.

Standard

1. Etasje:

Entré: Lys og fin entré hvor man enkelt kan henge fra seg yttertøy og oppbevare sko. Det er plass for skap eller kommode til ytterligere oppbevaring.

Stue/Spisestue: Boligen har en lys og praktisk stue som enkelt lar seg møblere i ulike soner. Det er god plass for romslig sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Også peisen er plassert her. Videre er det innredet med spisestue med god plass for spisebord og tilhørende møblement. Praktisk med montert varmepumpe i stuen. Fra stuen er det adkomst til terrasser og hage.

Kjøkken: Kjøkken med innredning fra Huseby med lakkerte og profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med underskap, overskap og høyskap, samt flisfelt mellom over- og underskap. Benkeplate i laminat med eikelister i front. Oppvaskkum av kompositt med sidekum og sideplate. Plass for hyggelig frokostbord på kjøkkenet.

Soverom: I boligens første etasje finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det god plass for garderobeskap til oppbevaring. Soverom 2 og 3 er også av gode størrelser og passer perfekt som barnerom eller gjesterom.

Bad: Flislagt bad fra 1998 med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap og veggskap, badekar og dusjkabinett. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Toalettrom: Pent og praktisk toalettrom med servant og gulvmontert toalett.

Kjeller:

I boligens kjeller finner du rom innredet som kjellerstue, soverom og hobbyrom. Det opplyses om at oppholdsrommene ikke er formelt bruksendret eller godkjent av kommunen. For å lovlig kunne benytte rommene som soverom og stue må det sendes ikke søknad og bruksendring til kommunen.

Videre har kjelleren et praktisk vaskerom utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det en romslig bod som gir god plass for diverse oppbevaring.

Parkering

Dobbel garasje på tomten, samt stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter for flere biler. Det er montert 7kW ladeboks i garasjen.

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: Mester Blikk og Tak AS 2023-09-26

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: VTS Elektro 11.04.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VTS Elektro 11.04.2025

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er tatt ut et et større vindu i kjeller. Faglært tok utsparing av betong. Faglært monterte vindu.

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

Bygningssakkyndig

Bjørnerud Takst AS

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:
Enebolig over 2 plan (kjeller og 1. etasje + loft) fra opprinnelig 1970, tilbygget 1985, fremstår med en normal god tilstand, alder tatt i betraktning. Det er allikevel enkelte konstruksjonsdeler som på sikt vil ha behov for oppgradering og vedlikehold.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig ventilering via åpningsbart vindu.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak/taktekkingen.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist noe nedbøyning på mønet av trakkonstruksjonen. Det er ikke funnet noen tegn til svikt eller lignende fra loftssiden. Takstoler for opprinnelig del er synlig skjeve.
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Kjellervindu mot hagen i kjellerstuen har skade og tetter ikke tilstrekkelig.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Tregjerde står under bakken.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er ikke gjort tiltak med dreneringen siden tilbyggets år (1985). Det er også ukjent om hele bygget ble drenert i 1985, eller bare den tilbygde delen.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Soil avløp har en tendens

til å gro og ta planteslag skadde grunnet alder
- Tomteforhold > Septiktank: Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Ventilatoren har passert sin forventede levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Badekar står inntil vindu i bad. Badekarets definerte våtsone er derfor i kontakt med vinduet og lister.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Varmekabelen har passert over halvparten av sin forventede levetid.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Knapp/bryter for å veksle vann mellom kran og håndusj virker ikke.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Nedløp og beslag - Snøfanger: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-
- Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Kostnadsestimat: Under 10 000,-
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom med trapp > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom med trapp > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet murvegger i skillevegger. Vaskerommet har helle ringen direkte våtsone, så hulltaksing er derfor vurdert som unødvendig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr og stekeovn på kjøkken, samt fryser og kjøleskap i kjeller.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bokhylle ved spisestue
- Skohyller i gang
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger

om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Peis i stue
- Varmepumpe i stue

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. 28 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 322,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr. 11 517,-
Vann kr. 7 875,-
Renovasjon kr. 4 930,- (standard renovasjon)

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:
- Selger har samlet innbo og bygningsforsikring til kr 23.413,- pr år.
- Alarm fra Sector kr 199,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Fiber/Nextgentel fra kr 899,- pr mnd.
- Vedfyring ca. kr. 1 500,- per år. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.
- Privat brøyting ca. kr. 2 000,- per sesong. Kostnaden vil avhenge ut ifra mengde/behov.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 893 426
Som sekundærbolig: kr 3 573 702

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 88214522

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Fiber fra Nextgentel.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 940 kvm (Eiertomt)
Tomten er flott opparbeidet med steinlagt gårdsplass, utebelysning, nydelig hage og diverse prydbusker og beplantning. Boligen har fine terrasser med trappeadkomst direkte til hagen. Her kan du nyte gode solforhold på sommerstid. Tomten er flat og gjennomført, med dobbel garasje og gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.

Det opplyses om at takutstikk på garasje går delvis over tomtegrensen.

Det foreligger skriftlig avtale om bruk av vei til eiendommen. Rettigheten er sendt inn for tinglysing, dog ikke formelt tinglyst per dags dato.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på visningsdagen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde like utenfor Hokksund sentrum i Øvre Eiker kommune. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til alle nødvendige fasiliteter.

Det er gangavstand til både barnehager og skoler, og nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med kort vei til skog og mark. Hokksund sentrum ligger bare noen få minutters kjøring unna, og her finner du butikker, kaféer, treningssenter, spisesteder og øvrige servicetilbud.

Området har god offentlig kommunikasjon med togstasjon i Hokksund og bussholdeplass i gangavstand fra boligen. Fra Hokksund stasjon går det tog til Drammen og Oslo, noe som gjør området attraktivt også for pendlere.

For den aktive byr nærområdet på fine forhold for både sykkel, langrenn og turer – og det er kort vei til badeplasser langs Drammenselva og opparbeidede idrettsanlegg.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Praktisk med ca. 2 minutters gange til bussholdeplass "Gamle Røren skole" med linje 115, 117 og 138. Fra eiendommen er det ca. 7 minutter med bil til Hokksund stasjon med togavgang retning Drammen/Asker/Oslo eller Kongsberg.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage er Røren kommunale barnehage som ligger rett over gaten, bare 100 meter fra boligen. Andre nærliggende barnehager er Rørensletta barnehage og Maurtua barnehage.

Ca. 9 minutter å gå til Røren barneskole og ca. 7 minutter å kjøre til Hokksund ungdomsskole.
Ca. 7 minutter med bil til Eiker videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse fra oppføring i 1963. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente tegninger for boligen datert 16.08.1963 samt for tilbygg datert 27.03.1985.
Tegninger stemmer ikke med dagens planløsning. Følgende avvik foreligger:
- Toalettrom i 1. etasje er godkjent som bod
- I kjeller er rom ikke definert med bruk for tilbygget del.
- Flere rom er flyttet og endret i 1. etasje: Kjøkken er plassert i opprinnelig soverom, stue/kjøkken gjort om til ett stort rom, etablert bad i tidligere soverom og flyttet trapp.
- I kjeller er det etablert soverom og stue. Kjeller er kun godkjent med brensel, vask, mat og ikke utgravd areal. Rom i kjeller er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Rom i kjeller som i dag benyttes som soverom/kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom eller stue. For at rommet lovlig skal kunne benyttes må det søkes om bruksendring.

Dette gjelder også for trapp som er flyttet, samt toalettrom som er etablert i rom godkjent som bod i 1. etasje.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ferdigattest for garasje og tilbygg datert 09.10.1985.
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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via slamavskiller. Stikkledninger fra eiendommen via slamavskiller og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Slamavskiller tømmes etter behov av Norva24. Selgere har hatt avtale om tømming én gang i året og at dette koster kr 3.775,-per tømming.

Adkomst via offentlig vei til privat adkomstvei. Det foreligger skriftlig avtale om veirett og veiretten er sendt inn for tinglysing til kartverket i forbindelse med salget.
Det er felles vedlikehold/brøyting av veien hvor selgere har betalt ca. kr. 2 000,- per sesong, dog avhenger dette av behov og snømengde.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som er avsatt til kommuneplanens arealdel 2024-2036 datert 11.12.2024 med formål til nåværende boligbebyggelse, ras- og skredfare.

Selger opplyser om at det er mottatt nabovarsel om at nabo i Rørenveien 37 skal sette opp ny pipe. Skorsteinen skal gå ut gjennom vegg og opp langs veggen litt over taket. Kontakt megler for mer informasjon og skisse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

31.01.1964 - Dokumentnr: 459 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3314 Gnr:73 Bnr:184
Utskillelse av parsell og rett for eier av parsell til bruk av selgers gårdsvei, sammen med selgers gjenværende eiendom og fram til hovedveien. Eier skal delta i vedlikehold og ryddingen av gårdsveien.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Gebyr utlegg faktura tilstandsrapport (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og kveldsbilder kr. 8 700,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 250,- 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. 3 900,-.

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 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

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).

Vedlegg

Smetten 5

Tilstandsrapport

Enebolig

Smetten 5, 3302 HOKKSUND

ØVRE EIKER kommune

gnr. 73, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13698-1247 **Referansenummer:** OG1684

Foretak: Bjørnerud Takst AS **Takstingeniør:** Kjetil Bjørnerud **Vår ref:** Kjetil Bjørnerud

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bjørnerud Takst AS

Bjørnerud Takst AS er en uavhengig aktør som jobber med det meste innenfor vurdering av bygninger og eiendom. Firmaet ble etablert i mars 2017 og har siden den tid jobbet med;
skadetaksering, verditaksering, tilstandsrapporter, byggelånsoppfølging, seksjonering, uavhengig kontroll samt andre byggrelaterte oppdrag.
Bjørnerud Takst AS er opptatt av kvalitet i arbeid og sikrer kunden kvalitet og god service ved rådgivning og rapportering.

Rapportansvarlig

Kjetil Bjørnerud
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@bjornerudtakst.no
922 25 222

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan (kjeller og 1. etasje + loft) fra opprinnelig 1970, tilbygget 1985, fremstår med en normal god tilstand, alder tatt i betraktning. Det er allikevel enkelte konstruksjonsdeler som på sikt vil ha behov for oppgradering og vedlikehold.

Mer info om dette beskrives under de forskjellige konstruksjonsdelene lenger ned i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Siste godkjente byggetegninger fra 1985 stemmer ikke med dagens bruk. Det må søkes om bruksendring for at dagens bruk skal være godkjent i Øvre Eiker kommune. Det oppdages avvik for den tilbygde delen ved at wc-rom 1. etasje er opprinnelig godkjent som "bod". I kjeller er rom ikke definert med bruk for tilbygget del. Opprinnelig del fra 1964 stemmer ikke med dagens bruk for hverken 1. etasje eller kjeller. For rom i kjeller må det gjennomføres en bruksendring for at rom i kjeller skal være godkjent. Boligen har ifølge matrikkelen kun igangsettingstillatelse. Det er ikke søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Garasje

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

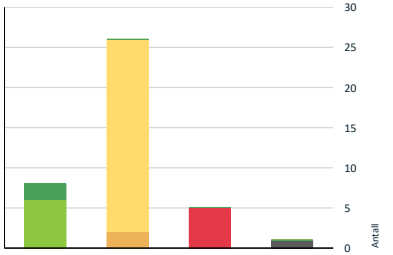
Godkjente byggetegninger stemmer med dagens bruk. Ferdigattest foreligger for garasjen.

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

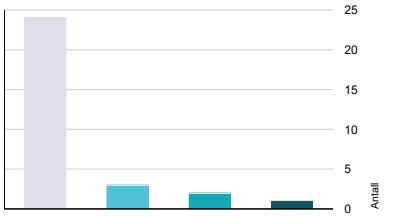
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag - Snøfanger Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom med trapp > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom med trapp > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	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 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Informasjon om byggeåret er hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligen er bebodd og møblert under befaringen

Standard
Boligen inneholder en normal god standard på overflater og utstyr

Vedlikehold
Boligen fremstår med et normalt godt vedlikehold. Mer info under hver enkelt konstruksjonsdel.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Utvidet boligen med kjeller, 1,. etasje og loft. Kjellerstue og bod i kjeller. 2 soverom, entré, gang og toalettrom 1. etasje og krypeloft.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og via takstige/mønet. Inspeksjon av loft er også gjennomført.

Taket er tekket med betongstein. Helningen på taket er ca. 22 grader.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Alle beslag består av plastbelagt stål.
Helbeslått pipe og luftehatt. Islektbeslag, takfotbeslag, takrenner og nedløp. Beslag under og over vinduer og dører.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Nedløp og beslag - Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket og taktekkingen er med glatt overflate.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Glatt taktekking har krav til snøfangere med helning over 6 grader.
Snøfangere må monteres for å fjerne avviket.
Manglende montering av snøfangere kan gi fare for skader rundt boligen vinterstid grunnet fare for takras.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere på taket for å hindre snøras.



Det mangler snøfangere på taket for å hindre snøras.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon av tre fra opprinnelig byggeår og tilbyggets år. Isolasjonsmengden kan ikke verifiseres, men basert på veggtykkelse er det sannsynlig ca. 10 cm isolasjon i yttervegger.
Kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledning uten lufting var normalt for bygninger med dette byggeåret. Det er ikke funnet feil/mangler for den manglede luftingen, så etablere lufting bak eksisterende trekledning som et enkeltstående tiltak er ikke vurdert som økonomisk rasjonelt. Etablere lufting bør gjennomføres ved en omkledning av boligen. Risikoen ved manglende lufting er at fukt som oppstår på baksiden av treklendingen ikke blir luftet og kan skape fuktrelaterte skader på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er bygget opp med taksperrekonstruklsjon i tre og plassbygde W-takstoler for tilbygget del.
Undertak er av trebord (planker og rupanel).
Lufting av takkonstruksjonen via luftespalter ved takutstikk (gesimser).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe nedbøyning på mønet av trakkonstruksjonen. Det er ikke funnet noen tegn til svikt eller lignende fra loftssiden.
Takstoler for opprinnelig del er synlig skjeve.

Konsekvens/tiltak

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Det er ikke vurdert behov for strakstiltak. Skjevheter og nedbøyninger skyldes byggplassavvik og eller naturlige nedbøyninger/skjevheter over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer. Isolerglass med 2 lags glass og eldre vinduer i kjeller med dobbelt glass.
Alder for isolerglass er med datostempling fra 2020-2021.
Kjellervinduer med dobbelt glass er fra opprinnelig byggeår (1970).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kjellervindu mot hagen i kjellerstuen har skade og tetter ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer i kjeller fra opprinnelig byggeår har passert sin forventede levetid. Vinduer vil med tiden ha utskiftningsbehov.
Vindu med skade i kjellerstuen (mot hagen) anbefales skiftet for å bedre tettingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Malt og profilert inngangsdør med isolerglassrute (ornamentglass) og sprosse.
Malt terrassedør med isolerglass (2 lags) fra 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført med betongpilarer i grunnen. Justerbare bjelkesko for bærende bjelker. Bjelkelag og behandlet terrassebord. Rekkverk med liggend spiler. Plassbygget trapp ned til terreng.
Det er lagt blikkplater ut fra boligens yttervegger for å minnimere fuktbelastningen inntil yttervgger/vegger mot grunnen.

ved inngangspartiet er det en terrasseplattform med trapp.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved inngangspart og terrasse mot hage av behandlet tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Avviket gjelder for manglende rekkverk for trapp till terrassen og der trappen er mer en 0,5 m over terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trappen som er mer en 0,5 meter over terrenget har i dag krav til rekkverk.

Andre utvendige forhold

Gjerde av tre er delvis under terreng - trevirke vil med tiden få fukt og råteskader

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tregjerde står under bakken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør endres terrenget rundt gjerde for å hindre utvikling av fukt- og råteskader for tregjerde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Gulv med; belegg og parkett
Vegger med; malt tapet, malt trepanel, malte MDF veggplater
Himlinger med; malt trepanel, malte ruteplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn består av betongplate.
Etasjeskiller består av trebjelkelag.

Det er etter NS 3600 sine krav valgt 2 tilfeldige rom for hver etasje ved vurdering/måling av skjevheter.
Det er målt lokalt avvik (innenfor 2 meter) og totalt avvik (hele rommet) for gang (utenfor bad) og soverom (ved inngangsparti) for 1. etasje og kjellerstue og kontor i kjeller.
Det er etter NS 3600 sine toleranser funnet avvik.
1. etasje:
Soverom - lokalt avvik er målt til 5 mm og totalt avvik er målt til 9 mm.
Gang - lokalt avvik er målt til 10 mm og totalt avvik er målt til 21 mm.
Kjeller:
Kontor - lokalt avvik er målt til 7 mm og totalt avvik er målt til 25 mm.
Kjellerstue - lokalt avvik er målt til 9 mm og totalt avvik er målt til 29 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Trappevekslingen til kjellertrapp er bygget feil i etasjeskillet. Det er en merkbar svikt i etasjeskiller ved trappendgangen til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Tilstandsrapport

Det er i utgangspunktet funnet avvik for vekslingen i etasjeskiller ved kjellertrappen. Avviket er synlig i kjellertrappen. Avviket har trolig vært slik i flere år, og vil trolig ikke vurderes som et tiltak med straksbehov. Allikevel er det vurdert som et avvik da vekslingen er feil konstruert. Det er ikke vurdert økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men ved skifte av gulv eller himling fra undersiden vil det anbefales å utbedre forholdet.

Målte skjevheter vurderes som naturlige setninger over tid i en eldre bygning, spesielt for skjevheter i kjeller som også kan være som følge av normale byggplassavvik. Det er ikke funnet sammenheng mellom skjevheter og svikt i bærende konstruksjoner av betydning, utenom trappevekslingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke oppført med radonsperre mot grunnen eller andre radonforebyggende tiltak. Det var ingen krav til radonsperre mot grunnen da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Opprinnelig en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår.
Feieluke på loft og sotluke i kjeller.
Ildsted i stue 1. etasje.

Forrige tilsyn var Juli 2019. Ikke gitt avvik ved dette tilsynet.
Forrige feiing var September 2022 - merknader: middels med sot

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etablere 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mindre en 30 cm til brennbart materiale

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er montert en avfukter i kjeller som holder luftfuktigheten nede. Dette er en indikasjon på at naturlig fuktighet kan stige ved fjerning av avfukter. Forhold er kontrollert under befaringen med bruk av Protimeter MMS2 - ifølge hygrometer er det under befaringen mål RF på 53,2% med en innetemperatur på 23 grader.

Tilstandsrapport

Gulv med; laminatgulv, teppe, belegg, fliser
Vegger med; malte plater, malt trepanel
Himlinger med: malt mur, malt trepanel

Det er gjennomført hulltaking i vegger mot grunn og oppforet tregulv i kjellerstue. Det er ikke avdekket noen skader eller lignende, men det er indikasjoner på fukt i konstruksjonen. Dette indikerer at det på sikt vil kunne utvikles fuktskader.
For oppforet tregulv er det gitt indikasjoner på 23% vekprosent i sponplater. For utforede vegger er det ikke funnet indikasjoner på fukt i trevirke, men det er en forhøyet luftfuktighet i den utforede konstruksjonen.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Fraglidning av skjøter for laminatgulv. Laminatgulv er ikke lagt iht leggeanvisning med tanke på omlegg for endeskjøter.
«Hulromslyd» for fliser i soverom i kjeller.
Det er generelt en høy luftfuktighet i kjeller som holdes under anbefalt grense med bruk av avfukter.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Oppforet tregulv og utforede vegger mot grunnen har indikasjoner på fuktighet og anbefales å følge med på utvikling av fukt.
Luftfuktigheten vil trolig stige dersom avfuktere i rom under terreng skrus av eller fjernes. Anbefaler fortsatt bruk av avfukter. Punktet rundt høy luftfuktighet henger sammen med en noe manglende ventilasjon. Ventilasjonen i kjeller bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Plassbygget trapp i tre mellom 1. etasje og kjeller. Tretrapp med repos.
Håndløper på én side.

Nedfellbar loftstige i gang 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Nedre del av trappen mangler rekkverk
Håndløper i trappen kun på én side

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Avvikene er basert på dagens krav til sikkerhet i trapper.
Nedre del av trappen er uten rekkverk.

Kostnadsestimatet er basert på utbedring av trappen, ikke ny trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Tilstandsrapport



Nedre del av trapp mangler rekkverk/sikring.



Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

TG 1 Innvendige dører

Malte og profilerte heltredører i 1. etasje. 1 dør med glass og sprosse.
Dør i kjeller av glatt dør og profilert dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1998 og har derfor et referansenivå fra byggteknisk forskrift av 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppbygning.

Badet generelt vil kunne fungere noen flere år med dusjkabinett. Allikevel står badet foran en oppgradering grunnet alder. Det må påregnes kostnader til oppgradering av våtrommet på sikt. Endret bruk av badet har betydning for badets gjenværende levetid.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Himlingsplater (finerte) i innvendig tak.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Badekar står inntil vindu i bad. Badekarets definerte våtsone er derfor i kontakt med vinduet og lister.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Behandle listverk og vindu med egnet våtromsmaling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Elektriske varmekabler som styres via termostat.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved dør er målet til 7 mm. Membranen (PVC-duk) er ført opp bak list under dørterskel.
Gulvet forøvrig er målt å være flatt.

Tilstandsrapport

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Varmekabelen har passert over halvparten av sin forventede levetid.

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

Gulvet er flatt og uten fall. Krav etter referansenivå er 1:50 fall rundt sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar. Dusjkabinett er tilkoblet avløp som ledes til sluk.
PVC-duk som en underliggende membran (banemembran).

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke mulig å se PVC-duken i sluket forbi klemringen

Konsekvens/tiltak
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med malte og profilerte fronter. Underskap, overskap og høyskap. Benkeplate med nedfelt servant. Blandebatteri.
Speil over servanten. Lys og stikk.
Dusjkabinett med hånddusj og dusjgarnityr.
Badekar med karkantsbatteri og hånddusj. Boblefunksjon.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knapp/bryter for å veksle vann mellom kran og hånddusj virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Tilstandsrapport

Knapp/bryter for å veksle vann mellom kran og hånddusj må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via tallerkenventil i himlingen.
Ingen tilluftspalte ved dør.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført fra kjellertrappen og inn mot baksiden av dusjkabinett. Ikke påvist noen unormale forhold og eller indikasjoner på fukt.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM MED TRAPP

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller er ikke bygget som et vaskerom med dagens krav til våtrom. For at vaskerommet skal tilfredsstille dagens krav må dette bygges om til et våtrom.

Rommet har støpejernssluk i gulvet.
Utslagsvask med blandebatteri og egen vannkran for vanntilførsel vaskemaskin. Avløp til vaskemaskinen er tilkoblet utslagsvasken som ledes til sluk i gulvet.
Ingen etablert ventilering av vaskerommet ut over åpningsbart vindu.

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

Ved nyetablering av vaskeorm anbefales det skifte av støpejernssluk

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

Kostnadsestimatet er basert på etablering av et våtrom med dagens krav. Kostnader avhenger av hvordan vaskerom etableres og kostnadsestimatet er derfor basert på et snitt for kostnad til et «normalt» vaskerom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller



Støpejernsluk fra byggeåret

KJELLER > VASKEROM MED TRAPP

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet murvegger i skillevegger. Vaskerommet har helle ringen direkte våtsone, så hulltaksing er derfor vurdert som unødvendig.

Det er gjort fuktsøk i vaskerommet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Huseby med malte og profilerte fronter. Underskap, overskap og høyskap. Fliser mellom under- og overskap.
Benkeplate av laminat med eikelister i front. Oppvaskkum av kompositt med sidekum og sideplate. Blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetoppen som ledes ut av yttervegg.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilatoren fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig skje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett.
Servant med blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Tilstandsrapport

Toalettrom har kun naturlig ventilering via åpningsbart vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må monteres ventilering av toalettrom. Iht krav om mekanisk avtrekk iht NS3600 anbefales det montering av elektrisk styrt vifte.
Etablere tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av elektrisk styrt vifte og ventilrist i dørbladet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kun åpningsvindu som ventilering av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør i boligen består av kobber med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Det er synlig støpejernssluk i vaskeorm i kjeller og ved stakeluke er det synlig soil avløp ned i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er spesielt eldre avløp av plast og soil som har end tendens til å få plutselige skader. Det vil på generelt grunnlag anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon for alle avløpsledninger inn under boligen for å sikre tilstanden på skjulte avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank med ukjent dato. Oso bereder.

Årstall: 1998 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Luft-luft varmepumpe - 2 stk. Kun én er i bruk.
Varmepumpen i gang er fra 2006 og i stue er fra 2018.
Varmekabler i soverom kjeller som styres vi termostat.
Boligen oppvarmes med varmekabler, varmeovner, ildsted og varmekabel.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Hovedkabel inn via grunnen. Hovedsikring i vaskeorm kjeller
Sikringsskap er plassert i gang 1. etasje.
Automatsikringer og digital måler.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985 Oppgradert ifbm tilbygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer for selgers eierperiode fremvises

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat med pulver 6 kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent, men det vurderes som overvekt av sannsynlighet at grunnen består av sandholdige leiremasser over fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke gjort tiltak med dreneringen siden tilbyggets år (1985). Det er også ukjent om hele bygget ble drenert i 1985, eller bare den tilbygde delen.

Det er stedvis synlig fuktsikring i form av grunnmursplast for grunnmurer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer består av lettklinkerblokker. Pusset og malt inn- og utvendig.
Deler av grunnmurer er foret inn på innsiden (kjellersiden).
Det er ukjent om fundamenteringen er med betong eller såleblokker.
ELdste del fra 1970 og nyeste fra 1985 (tilbyggets år).

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste sprekker/riss vurderes som normalt for grunnmur av lettklinkerblokker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer

Enkle tørrstablede forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt eller med svakt fall fra grunnmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedvannsledningen er av plast (PEL) og er antatt omlagt i 1998.
Bunnledningen (avløp) er synlig som soil i kjellergulv ved stakeluke. Det er derfor vurdert som overvekt av sannsynlighet for at bunnledning til

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Tilstandsrapport

septiktanken og videre til offentlig nett er av soil avløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Soil avløp har en tendens til å gro og ta planteslag skadde grunnet alder

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det vil anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon for kontroll av tilstanden for avløpsledninger i grunnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Septiktank av betoning fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kontroll av septiktanken anbefales ved neste tømming. Det kan komme pålegg fra Øvre Eiker kommune og frakobling av septiktanken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre tomteforhold

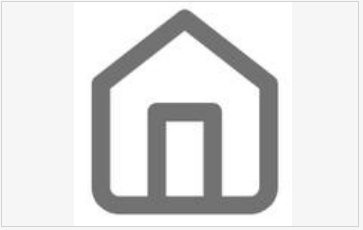
Veirett over nabotomt?
Garasjen utenfor eiendomsgrensen?



Foreligger det veirett? Garasjen over eiendomsgrensen?

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Plass for 2 biler + lagring. Under befaringen var garasjen benyttet som lagring/bod.

Byggeår **Kommentar**
1987

Standard
Normal garasjestandard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

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

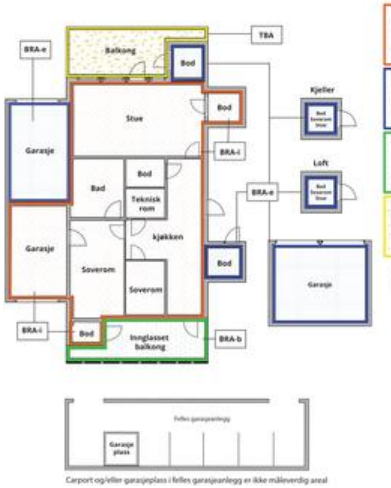
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	116			116	46		116
Kjeller	107			107			107
Loft						40	40
SUM	**223**				**46**	**40**	**263**
SUM BRA	**223**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, kjøkken, bad, soverom 3, spisestue, stue med utgang		
Kjeller	Vaskerom med trapp, gang, bod, kjellerstue, soverom, bod / hobbyrom, kontor		
Loft	Kryperom		

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Takhøyde 1. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,42 m. Bad har takhøyde på ca. 2,32 m.
Takhøyde i kjeller varierer fra ca. 2,00 - 2,05 m.
Loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 40 m² (uinnredet, men gulvet loft)

Tillegg:
Overbygget inngangsparti på ca. 3 m²
Terrasse på ca. 46 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Siste godkjente byggetegninger fra 1985 stemmer ikke med dagens bruk. Det må søkes om bruksendring for at dagens bruk skal være godkjent i Øvre Eiker kommune. Det oppdages avvik for den tilbygde delen ved at wc-rom 1. etasje er opprinnelig godkjent som "bod". I kjeller er rom ikke definert med bruk for tilbygget del. Opprinnelig del fra 1964 stemmer ikke med dagens bruk for hverken 1. etasje eller kjeller. For rom i kjeller må det gjennomføres en bruksendring for at rom i kjeller skal være godkjent. Boligen har ifølge matrikkelen kun igangsettingstillatelse. Det er ikke søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avstanden til nabo er under 8,0 m - målt 7,6 m avstand mellom boligene. Det er ikke avdekket noen indikasjoner på at boligen er ekstra brannsikret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriske arbeid utført av VTS Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.
Mesterblikk og tak skiftet beslag på pipe 2023. Dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i kontor og kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til dagslys og eller rømningsvei.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Portbredde = ca. 2,36 m
Porthøyde = ca. 2,02 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger stemmer med dagens bruk. Ferdigattest foreligger for garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	200	23
Garasje	0	34

Kommentar	
Enebolig	Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten. P-rom for kjeller er derfor beregnet etter rommenes bruk under befaring. Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m². Takhøyde 1. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,42 m. Bad har takhøyde på ca. 2,32 m. Takhøyde i kjeller varierer fra ca. 2,00 - 2,05 m. Loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 40 m² (uinnredet, men gulvet loft) Tillegg: Overbygget inngangsparti på ca. 3 m² Terrasse på ca. 46 m²
Garasje	Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten. Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m². Portbredde = ca. 2,36 m Porthøyde = ca. 2,02 m

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Kjetil Bjørnerud	Takstingeniør
	Daniel Arne Strehlin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	73	235		0	940.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smetten 5

Hjemmelshaver
Strehlin Daniel Arne, Strehlin Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Røren like utenfor Hokksund sentrum. Området er et etablert boligfelt.
Det er ca. 3 km til Hokksund sentrum med flere servicetilbud. Buss og togforbindelse til Drammen, Kongsberg Oslo mm.
Barnehager og barneskole på øren. Nærbutikk (KIWI) på Røren. ElkerKvikk idrettsanlegg med friidrettsbane. Kort vei til turer i skog og mark i sommer- og vinterhalvåret.

Adkomstvei

Smetten er en privat vei - adkomsten til eiendommen er over naboeiendommer. Det foreligger skriftlig avtale med bruk av private vei over flere eiendommer.
Kostnader til snømåking og vedlikehold av felles privat vei må påregnes, ikke oppgitt hvordan dette løses mellom de forskjellige beboere/eiendommer som benytter veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Området er uregulert og styres av kommuneplanens arealdel for dette området.
Formål; boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er flat/svakt skrånet. opparbeidet med belegningstein i gårdsplass/innkjøring. Opparbeidet plen. Blomsterbed og hekk i eiendomsgrensen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger skriftlig avtale med bruk av private vei over flere eiendommer.

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA		Fullverdi		

Kommentar
Forsikring opplyst, forutsettes at er i orden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Oversendt før befaring	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for garasjen, kun igangsettingstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsdata		Info om eiendommen er hentet fra eiendomsverdi.no og kommunens nettkart. Undertegnede kan ikke stilles til ansvar for feil info om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Gitt opplysninger om boligen og eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Smetten 5, 3302 HOKKSUND
Gnr 73 - Bnr 235
3314 ØVRE EIKER

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Eier har eid/bebodd boligen siden høsten 2017, eller ca. 8 år og gitt opplysninger om boligen ved befaringen, viser til egenerklæringen.

Boligen er opprinnelig bygget 1970 og har referansenivå med byggeforskrifter av 1969.
Bestemmelser og utførelse av bygninger fra 1969 - 1985.
Referansen er vurdert for både opprinnelig og tilbygget del.

- innvendige dører er pusset opp, malt og justert i ettertid av befaring
- vinduer er justert i etterkant av befaring
- mønestein er festet i etterkant av befaring
- manglende skapmuffe/nippel er montert i sikringsskapet etter befaring
- lysåpning for inngangsdør er justert og endret etter

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
2. okt. 2025

Oppdragsnummer
10-0341/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smetten 5, 3302 HOKKSUND

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Daniel Arne Strehlin, Kristin Strehlin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2017

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: 88214522
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: Mester Blikk og Tak AS 2023-09-26 Mye snø på taket og endring av temperatur ute førte til at snøen smeltet og det kom noe vann inn gjennom pipa. Ingen store skader verken utvendig eller innvendig tak, heller ingen tegn til fuktskade i etterkant. Det er montert nytt blekk rundt pipa på utvendig tak.

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: VTS Elektro samsvarserklæring 11.04.2025 Ny lavspenningstavle (NEK400.711.411-413) Installasjon av LED-lys i stue (NEK400.711) Installasjon av Screen & LED -lys i veranda (NEK400.711) Installasjon av varmekabler, LED-lys og stikkontakter i TV-stue nede (NEK400.701-711-722) Installasjon av elbillader i garasje – (NEK400.722)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VTS Elektro 11.04.2025 32a Installasjon av elbillader i garasje – (NEK400.722)

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.?
Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Betongsaging utført av Mimax, utsparring av vindu i kjeller. Dette ble gjort på våren 2022. Egeninnsats på montasje av vindu.

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

Beskriv: Overvannet er tilkoblet kommunen, og septiktanken tar hånd om resterende. Hadde tømming nå i september. Ikke hørt noe om tilstanden, aldri hatt noe problem med den. En luke i verandaen gir tilgang til tanken.

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

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

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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: En av stekeplatene kan være litt vanskelig å få i gang. For å starte varmen, må du sette den på omtrent 6-7 av 9 i styrke, og deretter kan du øke styrken etter behov.

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: 10-0341/25

Smetten 5

Nabolaget Hokksund/Røren - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Røren barneskole (1-7 kl.)	230 elever, 13 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl...	343 elever, 20 klasser	7 min 🚗 2.6 km
Eiker videregående skole	400 elever, 15 klasser	24 min 🚶 2 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	22 min 🚗 16 km

Offentlig transport

Gamle Røren skole	Linje 115, 117, 138	2 min 🚶 0.2 km
Hokksund stasjon	Linje F4, F5, R12, R13	7 min 🚗 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 10 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 28 min 🚗

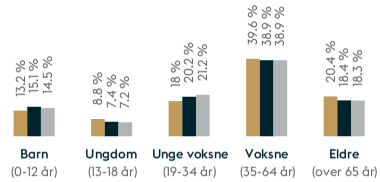
Barnehager

Røren kommunale barnehage (0-5...	88 barn	1 min 🚶 0.1 km
Rørensletta Solkollen barnehag...	37 barn	18 min 🚶 1.6 km
Maurtua barnehage (1-5 år)	46 barn	7 min 🚗 2.6 km

Dagligvare

Kiwi Semsmoen	9 min 🚶
Rema 1000 Hokksund	6 min 🚗

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hokksund/Røren	1 247	533
Områsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Svendesløkka aktivitetsområde	7 min 🚶
⚽ Røren skole	10 min 🚶
🏋 SALTO treningssenter	11 min 🚗
🏋 Pro Gym Hokksund	11 min 🚗

«Stille og rolig. Nært det meste en treng i det daglige.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 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 2025

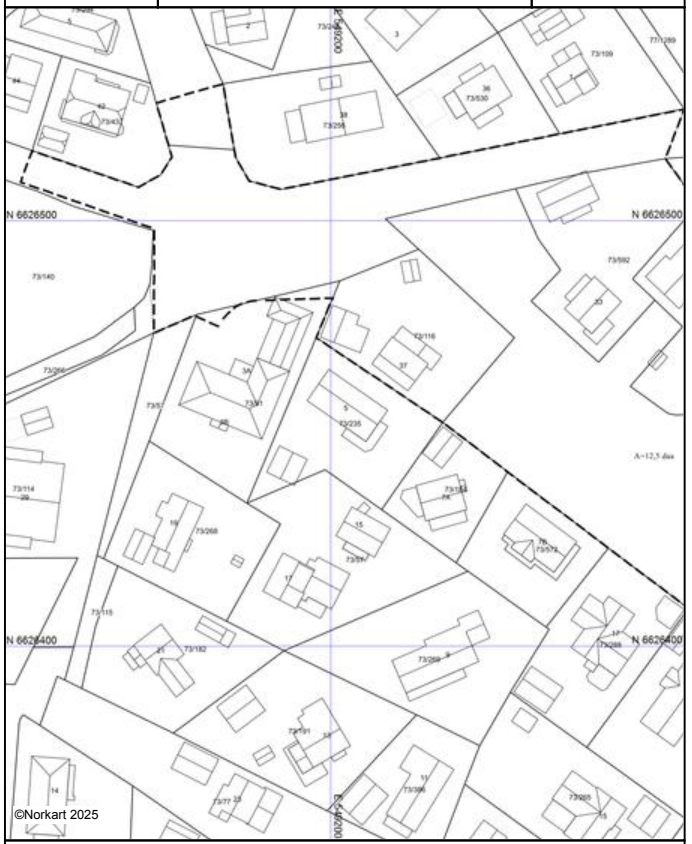
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 73/235
Adresse: Smetten 5
Utskriftsdato: 25.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Abc Påskrift areal

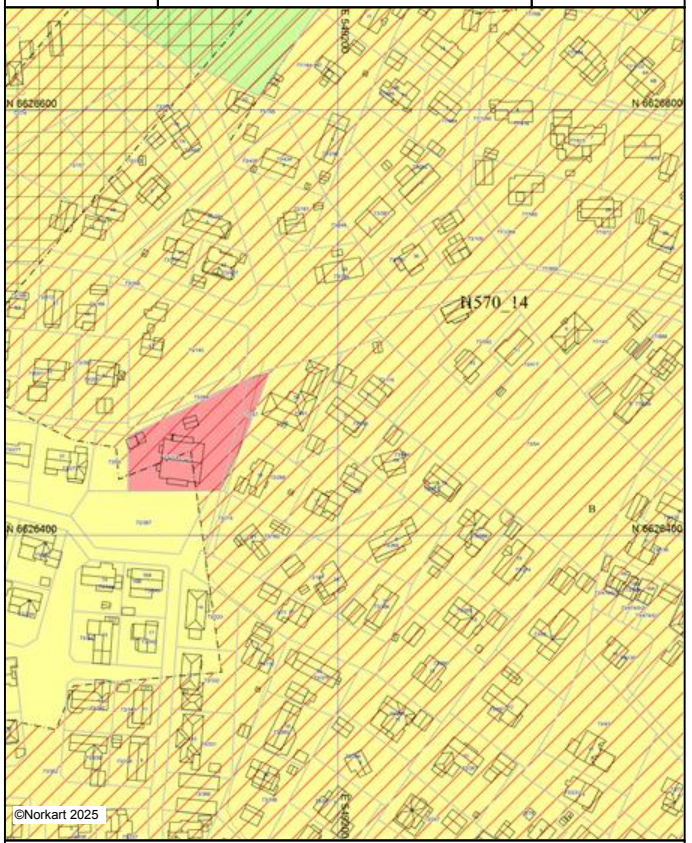
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/235
Adresse: Smetten 5
Utskriftsdato: 25.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

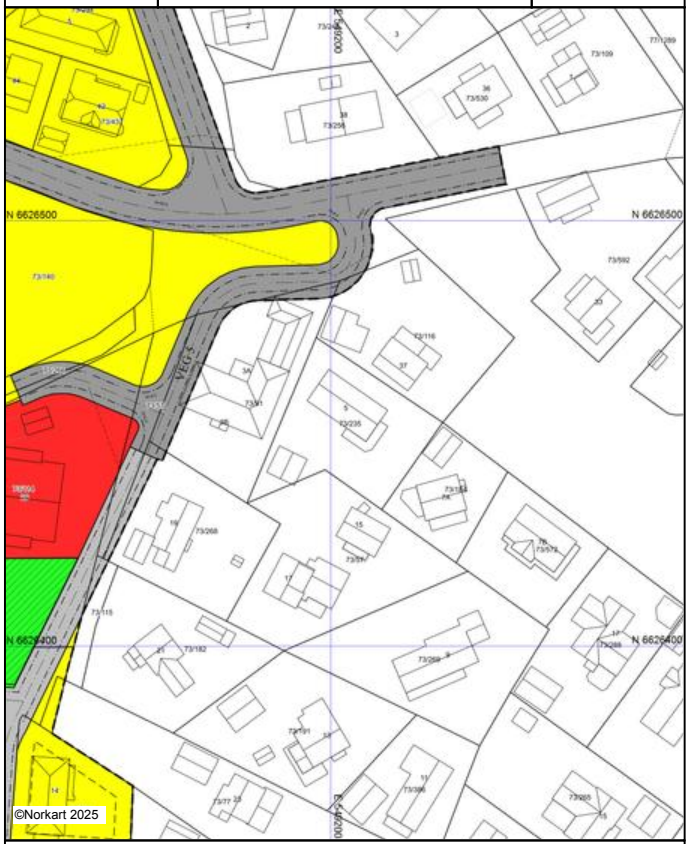
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/235
Adresse: Smetten 5
Utskriftsdato: 25.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift radius

Øvre Eiker kommune

Grunnkart

Eiendom: 73/235
Adresse: Smetten 5
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

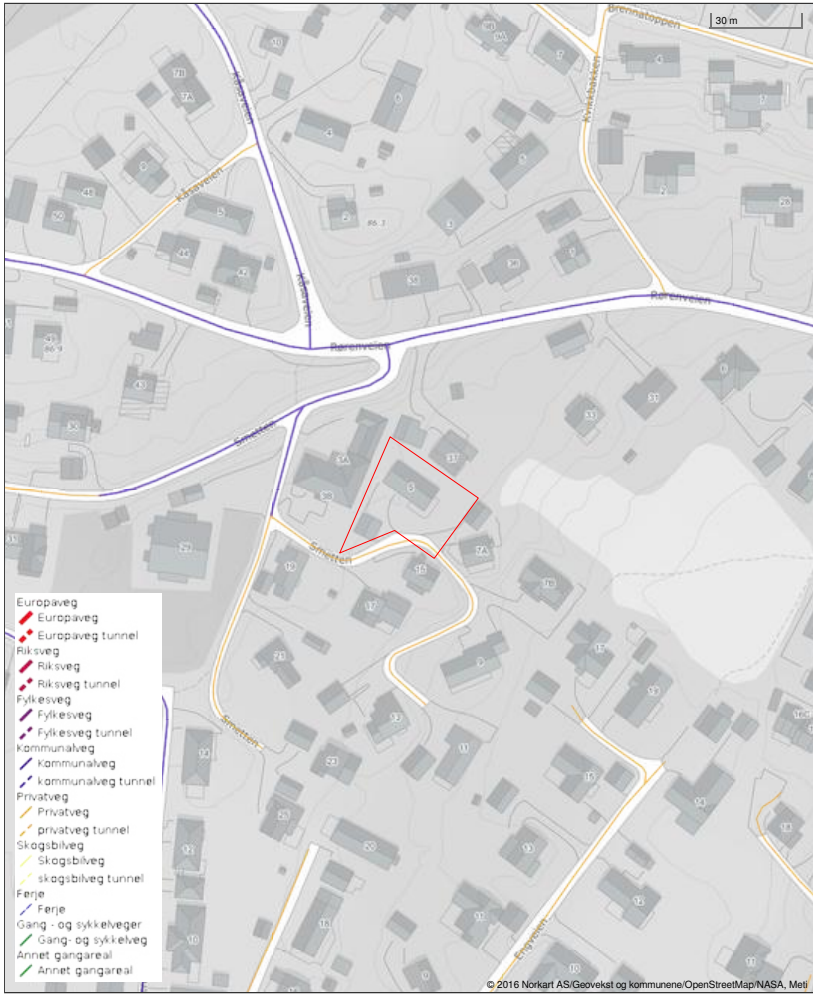
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 25.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3314 - 73/235//



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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/459/25
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:20
Side 1 av 1

Bkpl. med kr. 5,-

Dagb. nr. 459 1/12 64
Eiker, Modum og Sigdal
Jorenskriverembete 31/1

SKJØTE

Undertegnede MADS HAGEN f.7/9-04 og med samtykke av hustruen, selger skjøter og overdrar herved til ODD NILSEN f. 7-4-37 en parsell av min eiendom "NYBU" grn. 73 brn. 184 i Øvre Eiker, hvilken parsell ved skyldd.- og målingsforretning holdt 27/6.61 tingl. 4/7-61 er gitt betegnelsen : "VESLEBU" grn. 73 brn. 235 sk. 2 øre i Øvre Eiker, for avtalt kjøpesum kr. 500- femhundre - som er avgjort på avtalt måte.
Parsellen er overtatt av kjøperen.
Parsellen selges fri for pengeheftelser.
Eieren av parsellen gis rett til bruk av selgers gårdsvei - sammen med selgers gjenv. eiendom - fram til hovedveien.
Eieren av parsellen skal delta i vedlikeholdet og ryddingen av gårdsveien.
Parsellen overdras forøvrig til kjøper med de samme rettigheter og forpliktelser slik som selger har eiet samme.

Hokksund den 28. jan. 1964.

Vedtas som kjøper: Odd Nilsen

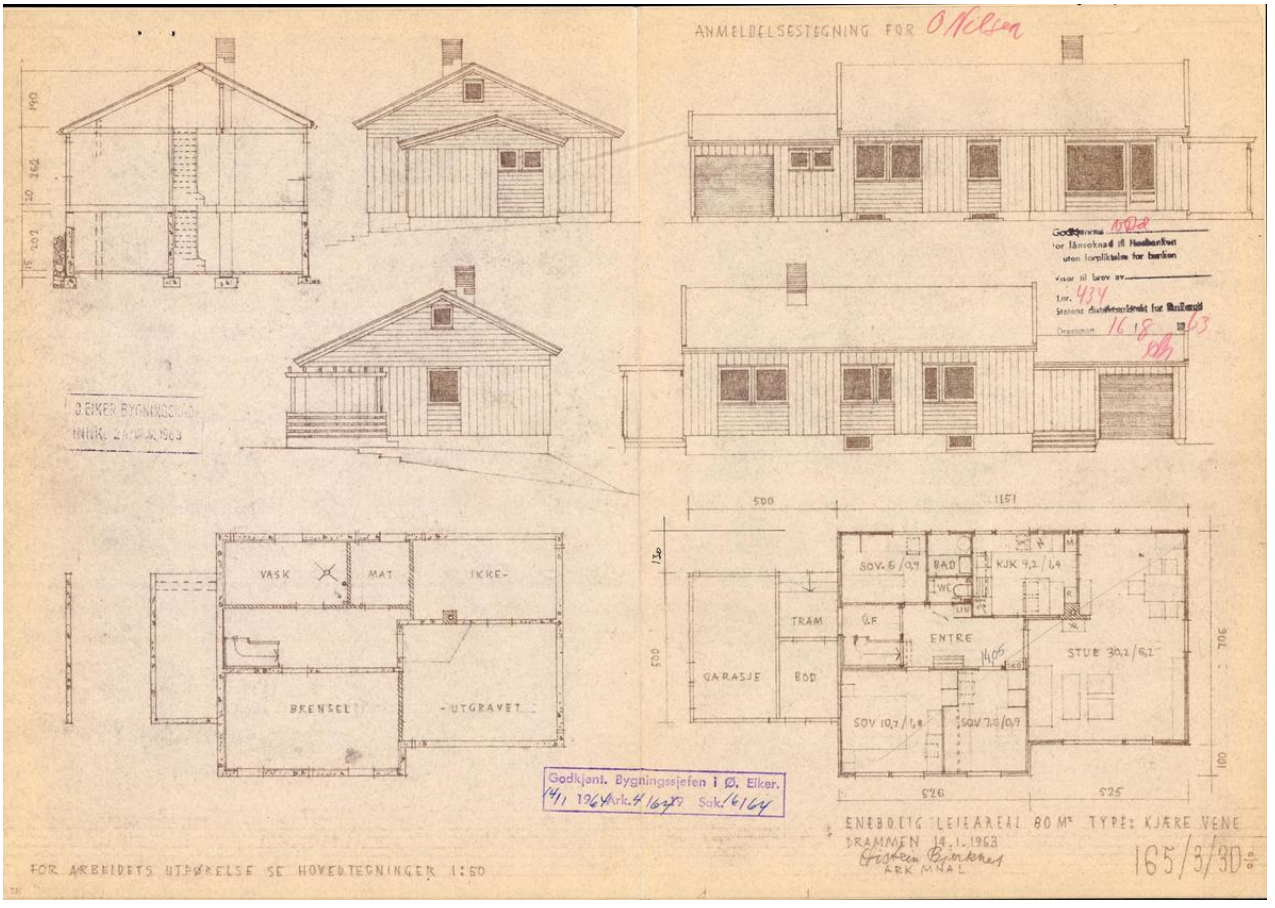
Vedtas som selger : Mads Hagen

Vedtas av selgers hustru: Johanne Hagen

Det bekreftes at underskriftene er skjedd i mitt påsyn og at underskriverne er over 21 år.

d.s.o.

ARNE ENG
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
HOKKSUND


ANMELDELSESTEGNING FOR O Nilsen
EIKER BYGNINGSKONTOR
INNK. 2 JAN. 1964
Godkjennes
for låneopptak til Husbanken
uten forpliktelse for banken
Vises til brev av
Jnr. 434
Statens distriktskontorsjef for Buskerud
Dagstempel 16 JAN 63
VASK
MAT
IKKE-
BRENSEL
-UTGRAVET
500
1151
SOV. 8/0,9
BAD
KJK 9,2/1,4
WC
TRAM
GF
ENTRE
STUE 30,2/6,2
GARASJE
BOD
SOV 10,7/1,8
SOV 7,6/0,9
1405
1300
500
1001
626
525
Godkjent. Bygningssjefen i Ø. Eiker.
14/1 1964 Ark. 4/1620 Sak. 1614
ENEBOLIG LEIEAREAL 80 M² TYPE: KJÆRE VENE
DRAMMEN 14.1.1963
Gisken Bjerkaas
ARK MNAL
FOR ARBEIDETS UTFØRELSE SE HOVEDTEGNINGER 1:50
165/3/3D

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

GB

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Røren, 3300 HOKKSUND			73/235	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg/nybygg	Bolig/garasje	25.02.85	09.04.85	111/85

Byggherre	Adresse	Tlf.
Odd Nilsen	Røren, 3300 HOKKSUND	752124
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Odd Nilsen	Røren, 3300 HOKKSUND	752124
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Kjell Smedsrud	Brenna, 3300 HOKKSUND	751377

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Ingen

Sted og dato		Stempel BYGNINGSSJEFEN I Ø. EIKER	
Hokksund	09.10.1985		Underskrift

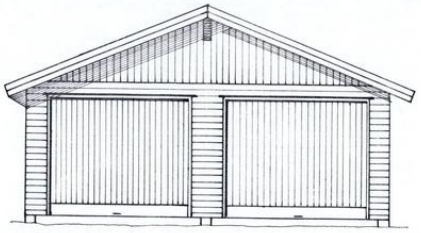
Per Chr. Hauge/reg.ark.

Sendes til

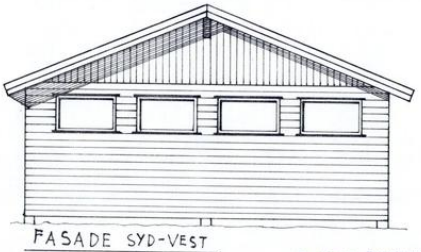
[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Oppmålingsvesenet

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

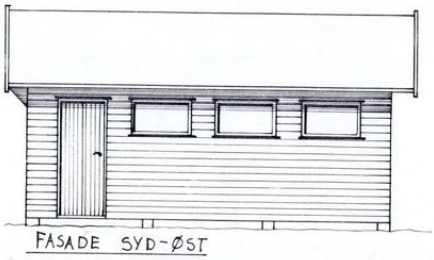


FASADE NORD-ØST

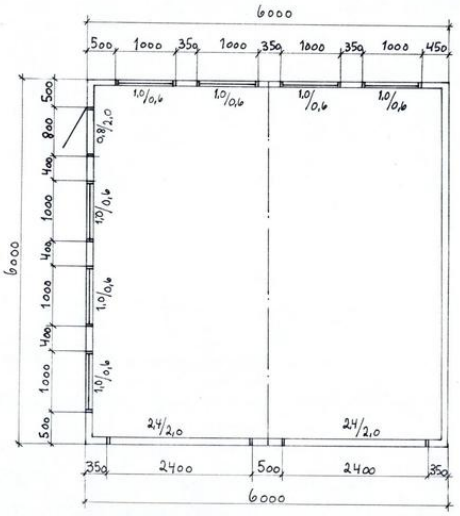


FASADE SYD-VEST

Godkjent. Bygnings-sjefen i Ø Eiker.
27/3 1983 Ark. 73-235 Sak. 85



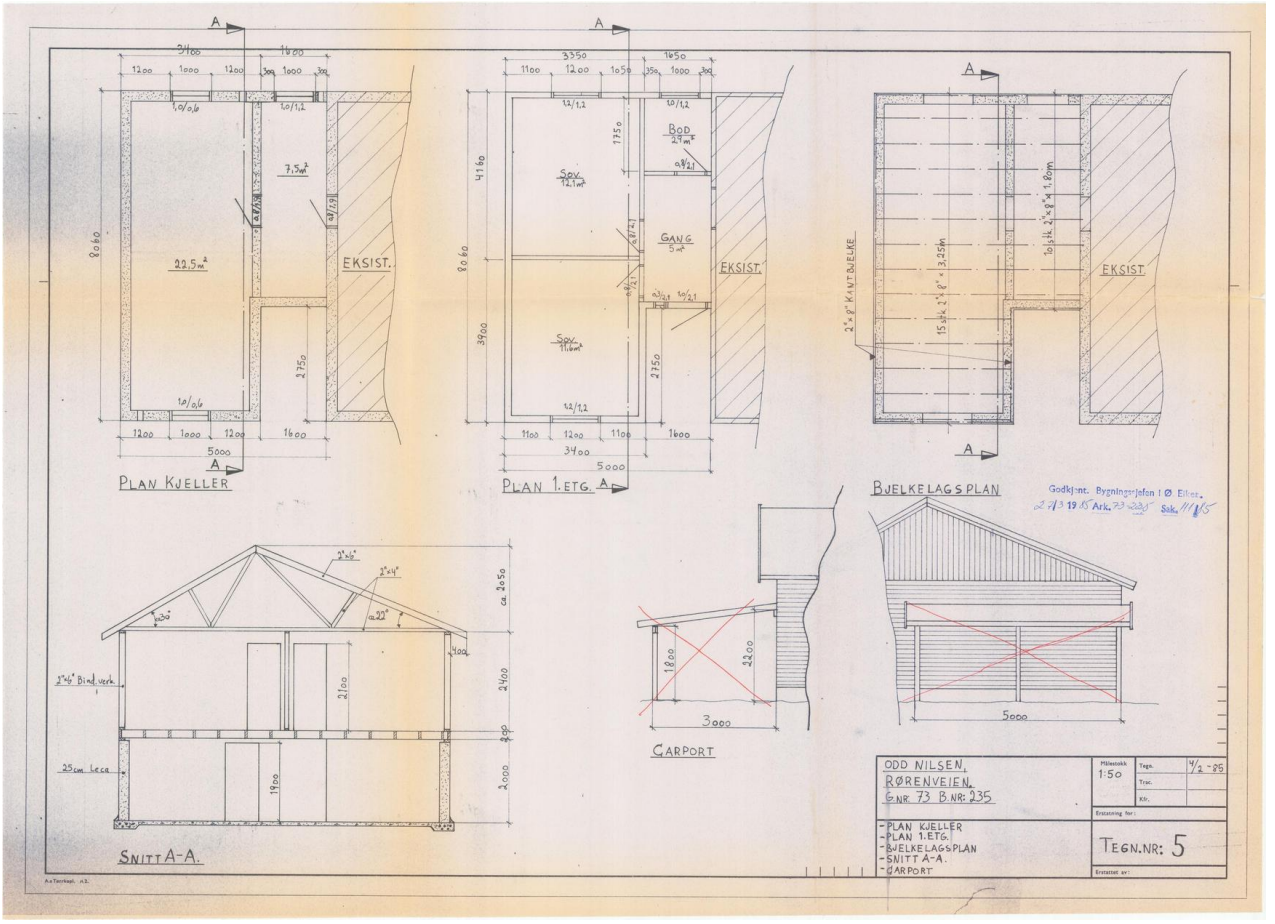
FASADE SYD-ØST



PLAN GARAGE
-FUNDAMENTERT PÅ PILARER
-TAKHELLNING 22° M/TAKSTEIN
-FASADE NORD-VEST = SYD-ØST ÷ DØR OG VINDUER

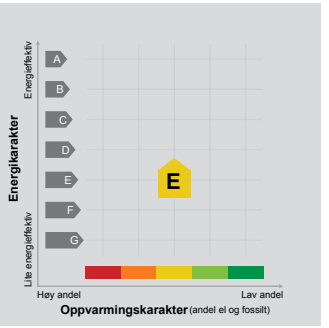
ODD NILSEN, RØRENVEIEN. G.NR: 73 B.NR: 235.	Målestokk 1:50	Tegn. 9/12-84
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
PLAN OG FASADER GARAGE	TEGN: 4.	
	Erstattet av:	

A.S Tørrkopi A 3


PLAN KJELLER
PLAN 1.ETG.
BJELKELAGSPLAN
SNITT A-A.
CARPORT
EKSIST.
BOD
GANG
Godkjent. Bygningssjefen i Ø. Eiker.
ODD NILSEN.
RØRENVEIEN.
GNR. 73 BNR. 235
- PLAN KJELLER
- PLAN 1.ETG.
- BJELKELAGSPLAN
- SNITT A-A.
- CARPORT
TEGN.NR: 5

ENERGIATTEST

Adresse	Smetten 5
Postnummer	3302
Sted	HOKKSUND
Kommunenavn	Øvre Eiker
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7992432
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-175465
Dato	01.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 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.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

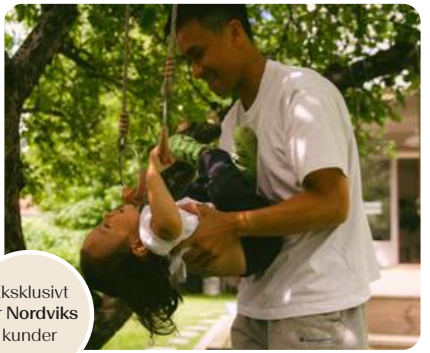
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0341/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smetten 5 3302 HOKKSUND

Betegnelse: Gnr 73, bnr 235 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no