NORDVIK

Skotselvveien 211

3 soverom | 200 kvm | Enebolig

Velkommen til

Skotselvveien 211

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig m/dobbel garasje - Idyllisk hage i landlige omgivelser - Kort vei til sentrum med tog og servicetilbud

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**118 340,-**
Totalpris	**4 808 340,-**
BRA-i	**200 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skotselvveien 211!

Dette er en innholdsrik enebolig med dobbel garasje, beliggende på en flott og idyllisk hagetomt i landlige omgivelser i Hokksund.

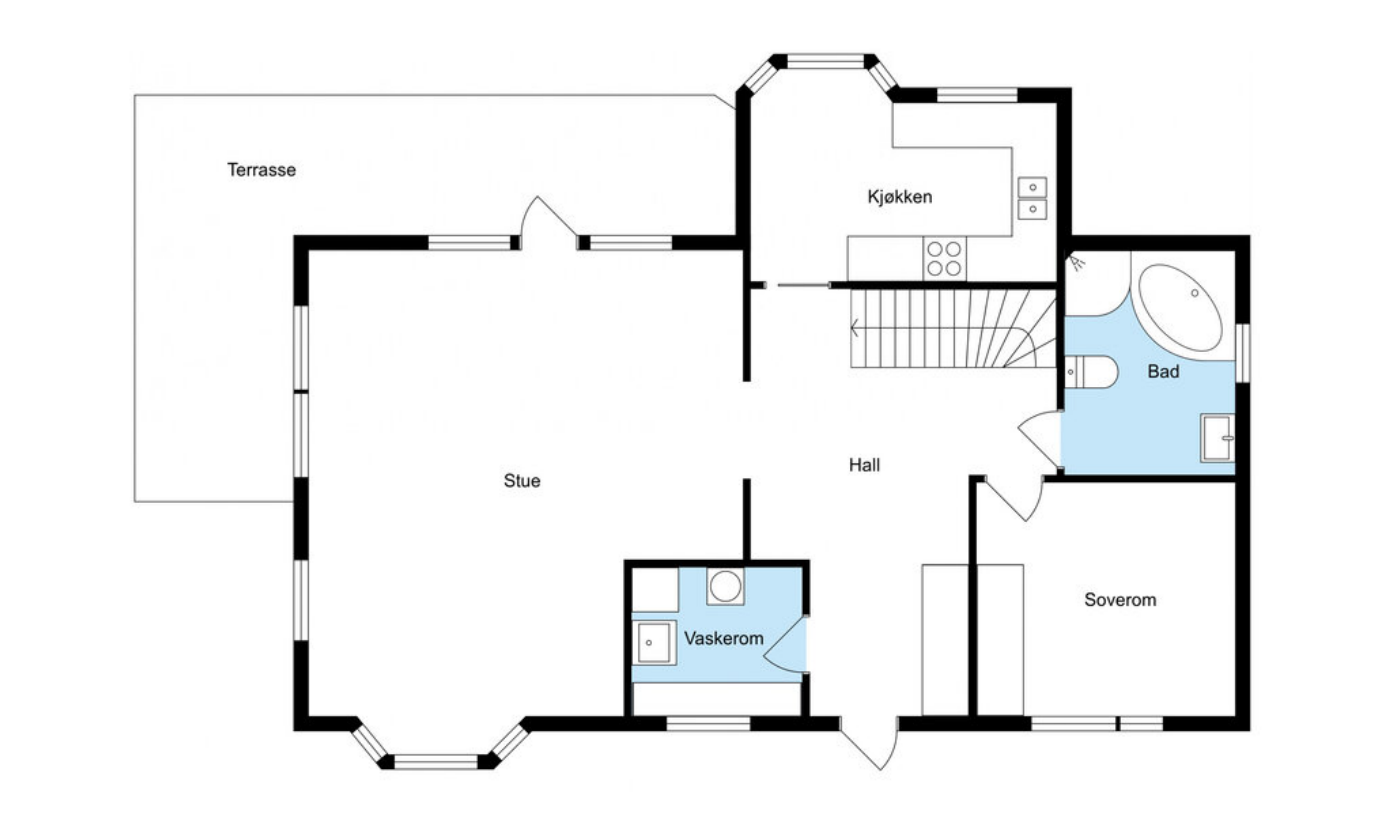
Eiendommens høydepunkter:

- 3 soverom og 2 stuer
- 2 bad og separat vaskerom
- Peis og varmepumpe
- Skjermet terrasse og flott hage
- Stor gårdsplass og dobbel garasje
- Idylliske og landlige omgivelser med gode solforhold
- Barnevennlig beliggenhet med kort vei til skole
- Kort avstand til skog og mark med flotte turmuligheter
- Ca. 3 km til Hokksund sentrum med "alt" av servicetilbud
- Ca. 5 minutters kjøring til jernbanestasjon

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 100 kvm





1. Etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 148 kvm














Wash
away your troubles with some
Bubbles




DESIGN








Wash
away your troubles with some
Bubbles












211











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0173/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skotselvveien 211, 3302 HOKKSUND
Gnr 78, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Selger
Christian Myhre Lundheim

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 828 040,- (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
1999

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 200 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 248 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 88 kvm. Trapperom, hall, stue, 2 soverom, entré, bod, teknisk rom, bad
BRA-e: 12 kvm. Ekstern bod i underetasje, bod i hage
Total BRA: 100 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom
BRA-e: 36 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 36 kvm.

Standard
1. Etasje:

Hall: Meget romslig gang med skyvedørsgarderobe som gir god plass for oppbevaring. Loftluke plassert i tak i gangen.

Stue: Stor og lys stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for for sofagruppe med tilhørende tv-møblement, og spisegruppe. Rommet har store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys. Videre er det peis og varmepumpe som bidrar til et lun og godt inneklima. Adkomst til stor terrasse og hage fra stuen.

Kjøkken: Kjøkken med profilerte fronter i heltre og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt plass for et hyggelig frokostbord i kjøkkenrommet.

Bad: Romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, dusjkabinett, badekar og toalett. Det er innfelte downlights i tak.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med vinyl på gulv. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, benkeplate, skap for oppbevaring og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Romslig soverom med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring.

U. Etasje:

Entré/gang: Praktisk med egen inngang til underetasjen fra uteområdene. Gangene gir også plass for ytterligere oppbevaring i skap.

Kjellerstue: Romslig rom med flislagt gulv og varmekabler. Praktisk til benyttelse som en ekstra tv-stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement.

Soverom: I boligens underetasje finner du to romslige soverom. Begge soverommene gir plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speilskap, dusjnisje og toalett.

Boder: Praktiske boder med plass for diverse oppbevaring. Det ene rommet er også et teknisk rom med varmtvannsbereder og andre installasjoner.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i stor gårdsplass, samt dobbel garasje på tomten. Det er montert elbil-lader.

Modernisering og påkostninger
2024:
- Ny toppmodell oppvaskmaskin fra Asko (16 000 kr)

2023:
- Montert avtrekksvifte på bad nede
- Ny gipshimling i taket i gangen oppe med spotter. Utbedret vannlekkasje ifbm avtrekksvifte der

2020:
- Ny terrassedør i øvre etasje

2018:
- Montert utehus/bod

2017:
- Ny garasjeport med elektrisk åpner

2016:
- Lydisolert soveromsvegg mot veien og montert dobbelt lydvindu, nytt gulv soverom, og nytt garderobeskap
- Montert elbillader 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:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun montert avtrekksvifte på baderom nede i 2023. Ellers ikke noe arbeid mens jeg har eid huset.

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: 2017-18: Ny garasjeport med elektrisk åpner (montert av Odd Nygård) 2020: Ny terrassedør i øvre etasje (Bergmanns Bygg AS) 2023: Ny gipshimling i taket i gangen oppe med spotter. Utbedret vannlekkasje ifbm avtrekksvifte der. (Bergmanns Bygg AS) 2023: Montert avtrekksvifte på bad nede (Bergmanns Bygg AS)

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: Montert elbillader i garasje og byttet spottene til LED i 2016. Har fagbrev som elektriker og har utført arbeidet selv under forskriften om utførelse av elektriske installasjoner i egen bolig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke vært eltilsyn siden jeg kjøpte etter hva jeg kan huske eller finne ut av.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har fagbrev som elektriker og har utført arbeidet selv under forskriften om utførelse av elektriske installasjoner i egen bolig. Utført i 2016.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Lydisolert soveromsvegg mot veien og montert dobbelt lydvindu, nytt gulv soverom, og nytt garderobeskap (egeninnsats) 2017-18: Ny garasjeport med elektrisk åpner (Odd Nygård) 2024: Ny toppmodell oppvaskmaskin fra Asko (montert selv)

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke sett noe, men det er noe synlig fukt på listverk i taket i baderommet i kjeller.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har vært kontrollert flere ganger uten anmerkninger. Ildsted fungerer bra.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det var en vannlekkasje i gangen i øvre etasje i 2023, ikke pga tak etter hva som ble funnet ut, men pga kondens i en avtrekksvifte til kjøkkenavtrekk på vinteren. Dette ble fikset av Bergmanns Bygg AS.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Avtrekksvifte over komfyr på kjøkkenet bør ses på da den trekker noe dårlig. Kan sikkert repareres

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

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester 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:

Byggtekniske forhold :
- Grunnforhold : Ukjent
- Krypkjeller : Nei
- Grunnmur : Betong
- Plate på mark : Betong
- Etasjeskille : Trebjelkelag
- Takkonstruksjon: Saltak
- Kledning /fasade : Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
- Sikringsskap : Entre i underetg
- Varmtvannstank : Teknisk rom i kjeller
- Varmepumpe : I stue 1 etg, og i trapp til underetg
- Peis : i 1 etg

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur og fundament: Riss / sprekk i grunnmurens overflater.
- Yttervegger: Påvist svertesopp
- Takkonstruksjon og loft: Betydelig mengde svertesopp i gesims
- Varmtvannsbereder: Alder og usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom: Bad i 1 etg - Overflater: Tilnærmet flatt gulv
- Våtrom: Bad i 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk: Utilgjengelig sluk, ukjent membran og alder
- Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Overflater: Svakt fall dørterskel til vaskesøyle i.h.t krav
- Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk: Alder membran
- Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon
- Våtrom: Bad i underetg - Membran, tettesjikt og sluk: Alder på membran

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Kjøkken - Avtrekk: Defekt avtrekksvifte. Kostnadsestimat avtrekk: Under 20 000,-
- Våtrom: Teknisk rom m/ sluk i underetasje: For å tilfredsstille krav til våtrom kan det som minimum anbefales legging av vinyl på gulvet med oppkant mot vegg og dørterskel, og eventuelt nytt sluk for god tetting av membran. I tillegg etablere tilfredsstillende mekanisk ventilering. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyde på balkong er målt til 91 cm mot dagens krav til 1m.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på begge bad, entré, hall, stue, underetasje

- Varmepumpe i stue og i trappeløp
- Peis

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. 14 886 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 459,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 2 828,-
Avløp kr. 4 430,-
Renovasjon kr. 5 201,- (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:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 160,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra NextGenTel kr 9 600,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 507 223,-
Som sekundærbolig: kr 6 028 892,-

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

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 00021757515

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 456 kvm (Eiertomt)
Boligen er beliggende på en flott tomt grensende til landlige omgivelser. Tomten har asfaltert gårdsplass med parkeringsmuligheter, samt dobbel garasje.
Videre er det stor og idyllisk hage omkranset av hekk, samt diverse beplantning som pryder tomten. Terrasse med gode solforhold, samt et koselig dukkehus i hagen. Her er det boltreplass for store, små og husdyr.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv, landlig 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.

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. Her bor du også med nærhet til flotte turmuligheter i Hoensmarka både sommer og vinter. Det er ca. 18 minutter til Fiskumvannet/Eikern med bademuligheter.

Praktisk med ca. 4 min kjøring til Hokksund sentrum med flere servicetilbud som blant annet butikker, cafe/restauranter, bank, postkontor, vinmonopol, lege, apotek, jernbanestasjon/bussterminal med god kommunikasjon til Drammen/Oslo og Kongsberg. m.m.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Praktisk med bare 200 meter til nærmeste bussholdeplass. Herfra går det flere linjer til ulike destinasjoner.
Ca. 5 minutters kjøretur til Hokksund stasjon.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Røren kommunale barnehage. Andre nærliggende barnehager er Rørensletta barnehage og Maurtua barnehage.

Ca. 16 minutter å gå til Røren barneskole og ca. 6 minutter å kjøre til Hokksund ungdomsskole.
Ca. 5 minutter med bil til Eiker videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for gjenoppbygging av bolig etter brann datert 21.08.1999.

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

Det foreligger godkjente tegninger datert 22.09.1998. Tegninger samsvarer med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2024-2036 datert 11.12.2024 er avsatt til:
- Ras- og skredfare
- Hensyn landskap
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

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

3314/78/35:
11.06.1954 - Dokumentnr: 2027 - Skjønn
Rettighetshaver: Øvre Eiker kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1972 - Dokumentnr: 3839 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning med flere bestemmelser.

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.

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

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

Boligkjøperpakke 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.

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,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 200,- 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 5. juni 2026

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).

Skotselvveien 211

Skoler

Røren barneskole (1-7 kl.) 224 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km	
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl... 327 elever, 22 klasser	6 min 2.8 km	
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	5 min 2.8 km	
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	20 min 16.3 km	

Sport

Svendesløkka aktivitetsområde	15 min
Røren skole	17 min
SALTO treningssenter	9 min
Pro Gym Hokksund	9 min

Offentlig transport

Børres Bilhjelp Linje 116, 136, 138, 139	2 min 0.2 km	
Hokksund stasjon Linje F4, F5, R12, R13	5 min 2.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min	
Oslo Gardermoen	1 t 26 min	

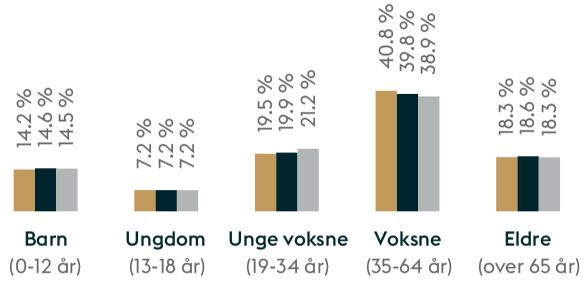
Barnehager

Røren kommunale barnehage (0-5... 93 barn	18 min 1.6 km	
Maurtua barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 2.9 km	
Rørensletta Solkollen barnehag... 37 barn	5 min 2.9 km	

Dagligvare

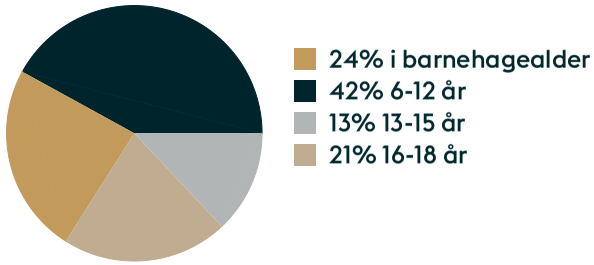
Kiwi Semsmoen	14 min
Kiwi Hokksund	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Varlo	431	190
Kommune: Øvre Eiker	20 044	8 881
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



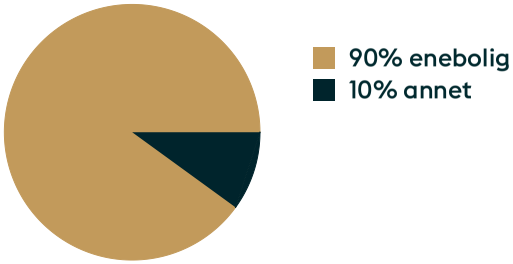
Ladepunkt for el-bil

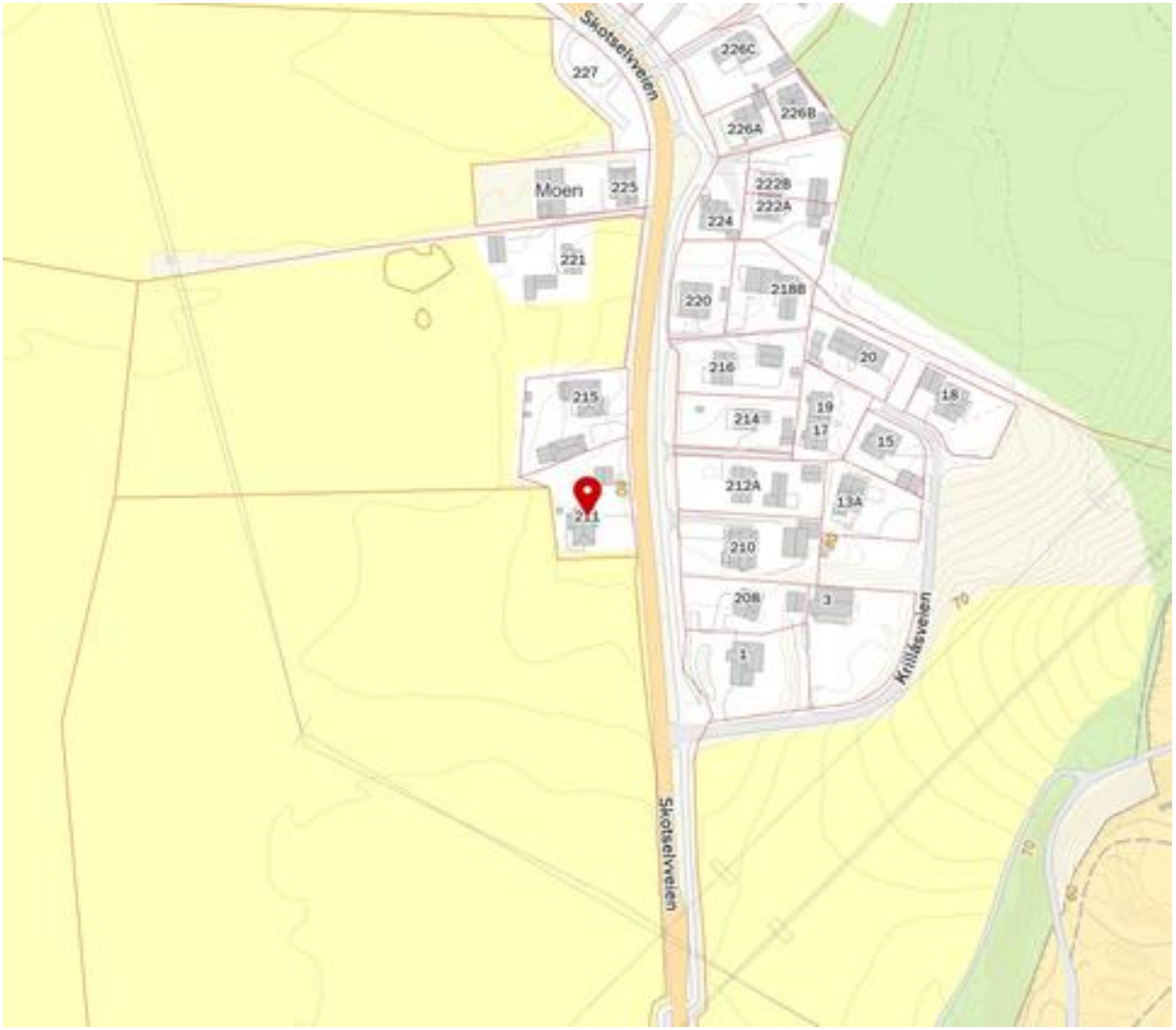
Kiwi Semsmoen	14 min
Kiwi Hokksund	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





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

Skotselvveien 211
3302 HOKKSUND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1999
BRA:	248 m^2
BRA-i:	200 m^2
Rapportdato:	1.6.2026 (Gyldig til 1.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	17	10	2	0

Supertakst

GNR: 78 BNR: 35

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Skotselvveien 211
3302 Hokksund

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43663

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	Defekt avtrekksvifte
Våtrom: Teknisk rom m/ sluk i underetg - Våtrom	Mangler membran, tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Riss / sprekk i grunnmurens overflater.
Yttervegger	Påvist svertesopp
Takkonstruksjon og loft	Betydelig mengde svertesopp i gesims
Varmtvannsbereder	Alder og usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad i 1 etg - Overflater	Tilnærmet flatt gulv
Våtrom: Bad i 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk	Utilgjengelig sluk, ukjent membran og alder
Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Overflater	Svakt fall dørterskel til vaskesøyle i.h.t krav
Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk	Alder membran
Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon
Våtrom: Bad i underetg - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på membran

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiver.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkshøyde på balkong er målt til 91 cm mot dagens krav til 1m.
Det foreligger ikke krav til utbedring i.h.t dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det kan anbefales etablering av snøfangere der mennesker og husdyr naturlig ferdes vinterstid

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.5.2026	**1.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Christian Myhre Lundheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2015

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse.

Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skotselvveien 211, 3302 Hokksund**						
Kommunenr:	**3314**	Gårdsnr:	**78**	Bruksnr:	**35**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1999** - Gjeldene TEK 97						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 97 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av

Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er en enebolig og oppført som en typisk og gjennomgående trebasert konstruksjon i yttervegger, etasjeskillet, loft og takkonstruksjon. Vedlikehold- og utbedringsansvaret tilfaller normalt boligeier, med unntak av tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises i slike tilfeller til naboloven for regulering m.h.t utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Enebolig : Trekonstruksjon, og grunnmur
Etasjer i boligen : 2
Loft : Kaldloft
Kjeller : Delvis under terreng
Utvendige boder : 1 bod i hage, og en ekstern bod i kjeller
Garasje : Dobbel garasje
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong i 1 etg
El-bil lading : Ja

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong
Plate på mark : Betong
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : Entre i underetg
Varmtvannstank : Teknisk rom i kjeller
Varmepumpe : I stue 1 etg, og i trapp til underetg
Peis : i 1 etg

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Delvis hellende tomt :
Boligen er anlagt i en delvis skrånende tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "Ok stand" :
Boligen fremstår som i OK stand, og OK vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Flere avvik og behov for løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For omfang av avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en "Ok" standard / oppgradering m.h.t materialer på overflater på enkelte rom, og noen rom med lavere generell kvalitet. Det samme gjelder innredninger på kjøkken, og bad, hvitevarer og tekniske installasjoner av ulik kvalitet og teknisk tilstand.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**112**	**112** Romfordeling: Entre / hall, Stue, Kjøkken Soverom, Bad og vaskerom	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**36**
U. etasje	**100**	**88** Romfordeling: Trapperom/ hall, Stue, 2 x soverom, Entre, Bod, teknisk rom og bad.	**12** Romfordeling: Ekstern bod i underetg på ca 8 kvm Bod i hagen på ca 4 kvm	**0**	**0**
Dobbel garasje	**36**	**0** Romfordeling: Ingen rom	**36** Romfordeling: Dobbel garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**248**	**200**	**48**	**0**	**36**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med byggegrunn og drenering i.h.t sjekkpunkt 20.1, 20.4, 21.2 og 22.1-22.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er registrert mindre riss og sprekker, avskalling i grunnmurens overflater. (TG2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riss / sprekker anbefales utbedret for å hindre fuktinntregning i grunnmur over tid.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-0**

Det ble foretatt 73 mm hulltaking i bod på innsiden av Enter i underetg.

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3, ingen utslag (TG 0). %
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Balkong i trekonstruksjon

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Merking i vinduer tilsier at vinduer er fra 2016

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.6 Yttervegger



Svertesopp



Svertesopp

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Musetetting er ikke et sjekkpukt i NS 3600:2018

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med yttervegger / kledning / fasade i.h.t sjekkpunktene 16.1-16.2 og 25.1-25.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.
Det er registrert svertesopp på yttervegger og særlig i gesims. se også takkonstruksjon (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vasking av fasader før eventuell overflatebehandling av yttervegger.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Skorstein er av sikkerhetsmessige årsaker kun besiktiget fra bakkeplan, og derav begrenset av dette.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Svertesopp



Svertesopp

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er påvist betydelige mengder svertesopp i gesims som en del av takkonstruksjonen. (TG 2)

Svertesoppen er ikke helsefarlig i seg selv, men mer å betrakte som estetisk skjemmende.
Det er også påvist et løst / buet gesimsbord langs kortvegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en grundig rengjøring av svertesopp før en eventuell overflatebehandling (Maling / Beising)

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med taktekkingen i.h.t sjekkpunkt 17.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.10 Kjøkken



Kjøkken



Avtrekk feilet ved papirtest

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved vaskekum : 102
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Ukjent
Fronter : Profilerte heltre
Benkeplate : Laminat
Kum : 1 1/2 kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Frittstående under benk
Frittstående kjøleskap

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-3

Det er avdekket at avtrekk over kokesone på kjøkkenet er defekt. (TG3). Testet med papirtest.

Årsak : Defekt avtrekk, virker ikke.
Risiko : Defekt avtrekk gir mangelfull os - og kondens-oppfang under matlaging med påfølgende matlukt og redusert inneklima.
Konsekvens : Defekt avtrekk medfører behov for service, eller utskifting av avtrekksventilator.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det kan anbefales nærmere vedørende årsak til at den ikke virker, (for svakt avtrekk for papirtest), og utbedre avviket ved bestilling av service / og eller utskifting til ny avtrekk.

Kostnadsestimat avtrekk	**Under 20 000**

6.11 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Røykvarslere

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiver.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverkshøyde på balkong er målt til 91 cm mot dagens krav til 1m. Det foreligger ikke krav til utbedring i.h.t dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det kan anbefales etablering av snøfangere der mennesker og husdyr naturlig ferdes vinterstid	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i boligen er hovedsakling skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken, bad og eventuelle andre våtrom.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Røranlegget er en mix av kobberrør og rør i rør	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.14 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt samsvarserklæring	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I entre underetg.

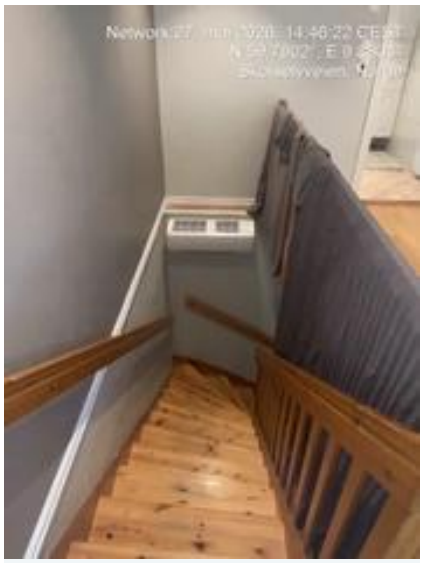
Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Gulvvarme : På 2 bad, og i entre, hall og stue i underetg.
Varmepumpe(r) : 1 i stue 1 etg og i trappeløp
Peis : Ja, lukket

6.15 Varmesentral



varmepumpe i stue

Type anlegg	Varmepumpe
varmepumpe er plassert i stue 1 etg, og i trappeløp til underetg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	



Varmepumpe i trappeløp

Totalvurdering av varmesentral	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmepumpe / varmeanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.5 og 12.8 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.16 Varmtvannsbereder



Varmtvannstank

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Det er avdekket at varmtvannstank er eldre enn 20 år.
Dokumentasjon : I.h.t merke på tank.
Risiko : Usikker fremtidig funksjon og plutselig lekkasje

I.h.t Sintef 700.330 angis teknisk levetid på 15-30, og anbefalt brukstid på 20 år for varmtvannsbereder. Brukstiden avhenger av korrosjon, vannets oksygen og klorinnhold. Varmeelementet har normalt kortere levetid enn berederen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Varmtvannstanken fungerer idag, men snarlig utskifting av varmtvannstank kan påregnes.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventilllister i vindu / og eller ventil i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.18 Våtrom: Bad i 1 etg



Bad



Fall til sluk

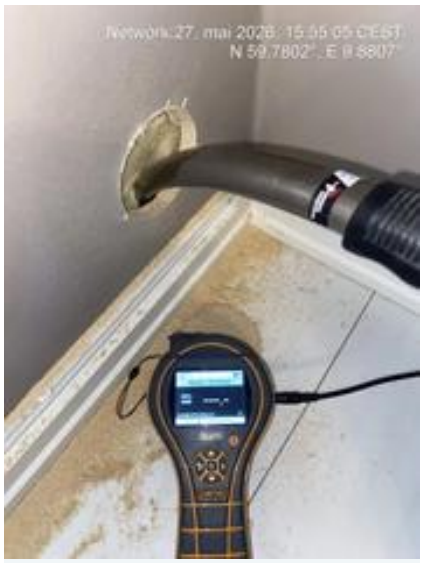
Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Flis Himling : Malte plater Gulv : Flis

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Fall til sluk er mål til : tilnærmet flatt



Fuktmåling

Anbefalte tiltak overflater

Grunnet risiko for vannansamling på gulv fra bruksvann fordi vann ikke renner til sluk anbefales jevnlig opptørking av vann for å hindre fuktskader over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk og tettetsjikt er ufullstendig undersøkt grunnet manglende tilgang, fordi sluk er plassert under fastmontert dusjkabinett / badekar (TG 2)
Hindring : Sluk under fastmontert dusjkabinett.

Tilstandsgraden er også satt med bakgrunn i membranens alder, og erfaringsbasert mer usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales jevnlig bruk av slukoppløsende midler som plumbo / Mudin for å holde sluk fri for avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Profilerte fronter
Servant : Enkel nedfelt vask
Speil : Ja
Blandebatteri : Standard

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjkabinett
Hjørnekar
Toalett : Gulvmontert

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / dusjsone i tilstøtende soverom
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.19 Våtrom: Vaskerom i 1 etg



Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : Vinyl
Himling : malte plater
Gulv : Vinyl med oppkant

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Sluk



Fall til sluk



Fuktmåling

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Fall til sluk er mål til : 10mm

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Sintef 700.320 angir en forventet / anbefalt utskifting av vinylbelagt gulv i våtrom i intervallet 15-35 år avhengig av ytre påvirkning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist fukt, men det anbefales ny vurdering av tiltak ved symptomer på fuktskader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette fronter
Utslagsvask

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Det er kun ventillist i vindu på vaskerom

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det kan anbefales montert mekanisk ventil i yttervegg.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / dusjsone i tilstøtende stue
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad i underetg



Fall i dusjsonen



Fall utenfor dusjsone

Overflate

Beskrivelse av overflate

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : Flis
Himling : Malte plater
Gulv : Flis

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Sluk



Fuktmåling

Oppsummering av overflater	TG-1

Fall til sluk er mål til : tilnærmet flatt utenfor dusjsone, og til 10 mm innenfor dusjsonen

Det er sluk på innside av dusjnisje med flisoppkant mot øvrig gulv.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på membran, og erfaringsbasert usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales jevnlig kontroll av symptomer på fuktskader, for ny vurdering av tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : profileret fronter
Sevant : Enkel heldekkende
Speil : Ja
Blandebatteri : Standard

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / dusjsone i tilstøtende rom / hall
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Teknisk rom m/ sluk i underetg



Teknisk rom med sluk

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / dusjsone i tilstøtende bod
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Anbefalte tiltak

For å tilfredsstille krav til våtrom kan det som minimum anbefales legging av vinyl på gulvet med oppkant mot vegg og dørterskel, og eventuelt nytt sluk for god tetting av membran.
I tillegg etablere tilfredsstillende mekanisk ventilering

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



sluk



Fall til sluk



Fuktmåling i tilstøtende bod

6.22 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2.39m
Takhøyde i kjeller : 2,38m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

1.etg

STUE :
Gulv : parkett
Vegger : malte plater
Himling : Takess

KJØKKEN :
Gulv : parkett
Vegger : malte plater
Himling : Takess

SOVEROM 1 :
Gulv : laminat
Vegger : malte plater / flis
Himling : Takess

Hall / ENTRE :
Gulv : parkett
Vegger : malte plater
Himling : Malte plater

Underetg :

SOVEROM 1 :
Gulv : parkett
Vegger : Malte plater
Himling : takess

SOVEROM 2 :
Gulv : parkett
Vegger : Malte plater
Himling : takess

Stue :
Gulv : Flis
Vegger : Malte plater
Himling : takess

Trapperom / Hall :
Gulv : Flis
Vegger : Malte plater
Himling : takess

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.23 Radon

Beskrivelse
Det er ikke forelagt radonmålinger på eiendommen. I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Moderat til lav Det kan likevel anbefales utført radonmålinger i rom for varig opphold, fortrinnsvis vinterstid for å avklare eventuelle radonnivåer og eventuelle tiltak ved radonnivåer utover maks anbefalte verdier i.h.t Statens Strålevern.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christian Myhre Lundheim	9578-5999-4-1944644	2026-06-01 13:46:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
10-0173/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skotselvveien 211, 3302 HOKKSUND

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Christian Myhre Lundheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2015

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: 00021757515
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kun montert avtrekksvifte på baderom nede i 2023. Ellers ikke noe arbeid mens jeg har eid huset.

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: 2017-18: Ny garasjeport med elektrisk åpner (montert av Odd Nygård) 2020: Ny terrassedør i øvre etasje (Bergmanns Bygg AS) 2023: Ny gipshimling i taket i gangen oppe med spotter. Utbedret vannlekkasje ifbm avtrekksvifte der. (Bergmanns Bygg AS) 2023: Montert avtrekksvifte på bad nede (Bergmanns Bygg AS)

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: Montert elbillader i garasje og byttet spottene til LED i 2016. Har fagbrev som elektriker og har utført arbeidet selv under forskriften om utførelse av elektriske installasjoner i egen bolig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke vært eltilsyn siden jeg kjøpte etter hva jeg kan huske eller finne ut av.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har fagbrev som elektriker og har utført arbeidet selv under forskriften om utførelse av elektriske installasjoner i egen bolig. Utført i 2016.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Lydisolert soveromsvegg mot veien og montert dobbelt lydvindu, nytt gulv soverom, og nytt garderobeskap (egeninnsats) 2017-18: Ny garasjeport med elektrisk åpner (Odd Nygård) 2024: Ny toppmodell oppvaskmaskin fra Asko (montert selv)

---

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

Eventuell kommentar: Ikke sett noe, men det er noe synlig fukt på listverk i taket i baderommet i kjeller.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har vært kontrollert flere ganger uten anmerkninger. Ildsted fungerer bra.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke lagt merke til noe fukt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var en vannlekkasje i gangen i øvre etasje i 2023, ikke pga tak etter hva som ble funnet ut, men pga kondens i en avtrekksvifte til kjøkkenavtrekk på vinteren. Dette ble fikset av Bergmanns Bygg AS.

---

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?

Ja

Beskriv: Avtrekksvifte over komfyr på kjøkkenet bør ses på da den trekker noe dårlig. Kan sikkert repareres.

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0173/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christian Myhre Lundheim	**2026-06-01**

Identifikasjon

Christian Myhre Lundheim

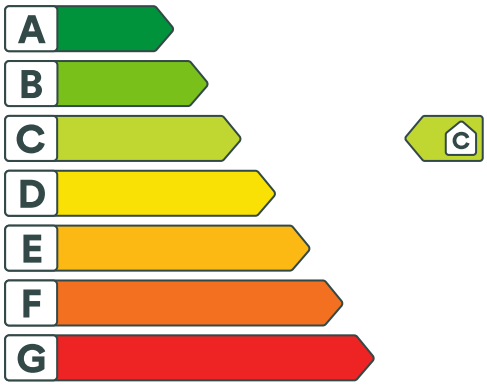
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skotselvveien 211, 3302 HOKKSUND	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305474**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19827402**
Gårdsnummer **78**	Bruksnummer **35**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **204,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **204,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
145,41 kWh/m²	**31 398 kWh**



Skotselvveien 211, 3302 HOKKSUND

Detaljering

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



Skotselvveien 211, 3302 HOKKSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ØVRE EIKER KOMMUNE

Teknisk sektor
Oppmåling- og byggesaksavdeling

Saksbeh.: Steinar Strøm
Tlf.: 32 25 13 11 • Faks: 32 25 13 90
Deres ref:
Vår ref: 99/03366-3
Dato: 12.08.99

FERDIGATTEST

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

Byggherre (navn, adresse)	Anmelder (navn, adresse)
Gunnar Reistad Skotselvveien 3300 HOKKSUND	Hedalm Anebyhus AS Rosenkrantzgt. 61 3018 DRAMMEN

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skotselvveien	78	35		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
21.08.98	Nybygg	Bolig, gjenoppbygd etter brann	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
[ ] Planutvalgssak	[X] Delegert sak	22.09.98	157/98

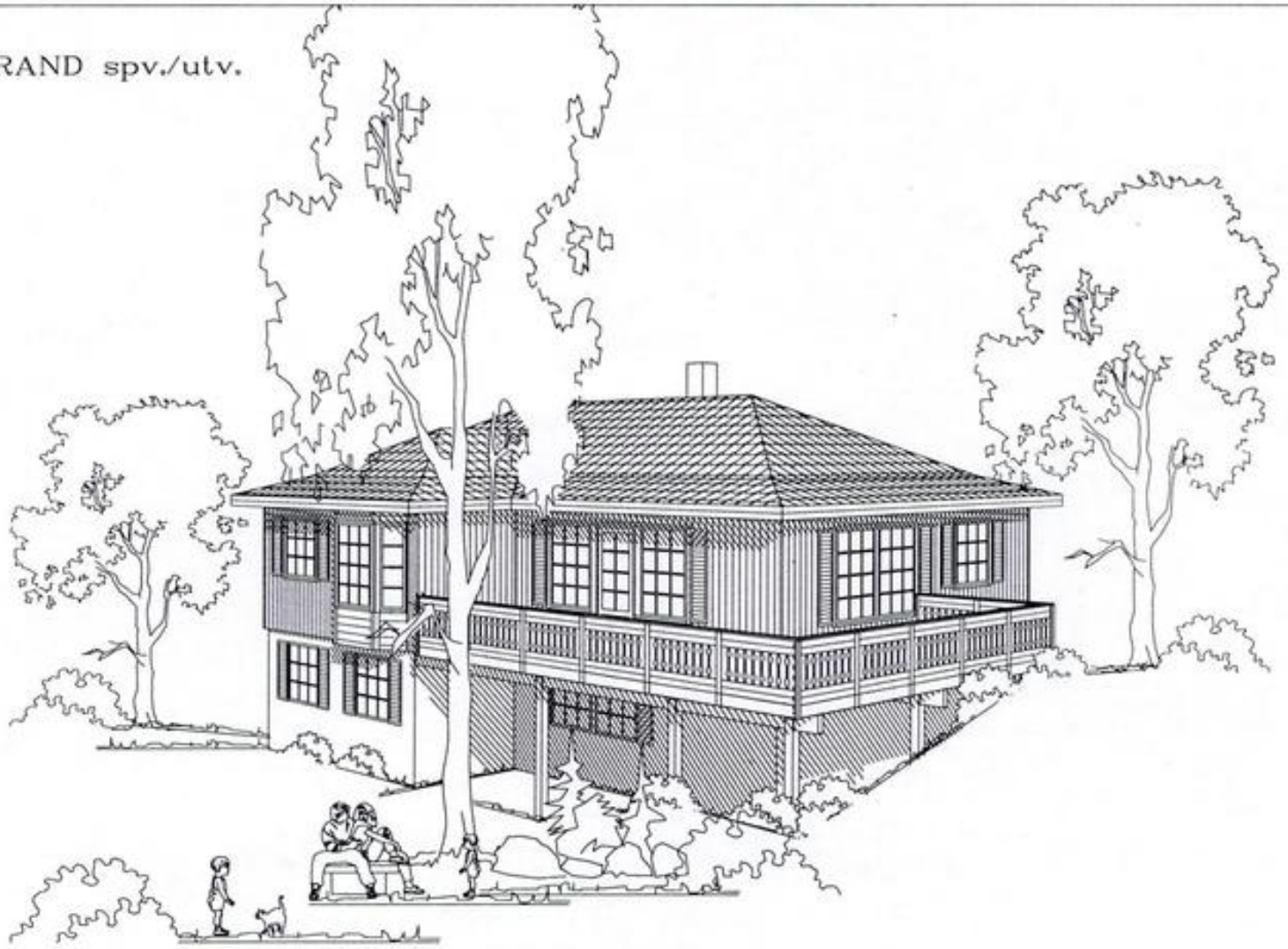
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring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

Sted: Hokksund	ØVRE EIKER KOMMUNE TEKNISK SEKTOR Oppmåling og byggesakavd. Steinar Strøm saksbehandler
Dato: 12.08.99	

Kopi:
Hedalm Anebyhus AS v/Romar Bryhn, Alfheim 7, 1384 ASKER
Hedalm Anebyhus AS Drammen v/Brede Ryghsether, Rosenkrantzgt. 61, 3018 DRAMMEN
Bygg og Anleggservice AS v/ Per O. Vanebo, Sundmoen, 3300 HOKKSUND
Propan AS avd. Drammen, Postboks 420, 3002 DRAMMEN
Andersen og Forsman AS avd. Krokstadelva, Pb. 200, 3055 KROKSTADELVA
Ligningskontoret
Oppmåling

Vedl. 4

utg.SOLSTRAND spv./utv.



Anne Berit og Gunnar Reistad

Hedalm Anebyhus AS



Vest.

ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent i.h.t. tegningen

Dato:	22.09.98
J.nr./Ark.nr.:	98/B/84 / 78/35
Sak nr.:	157/98

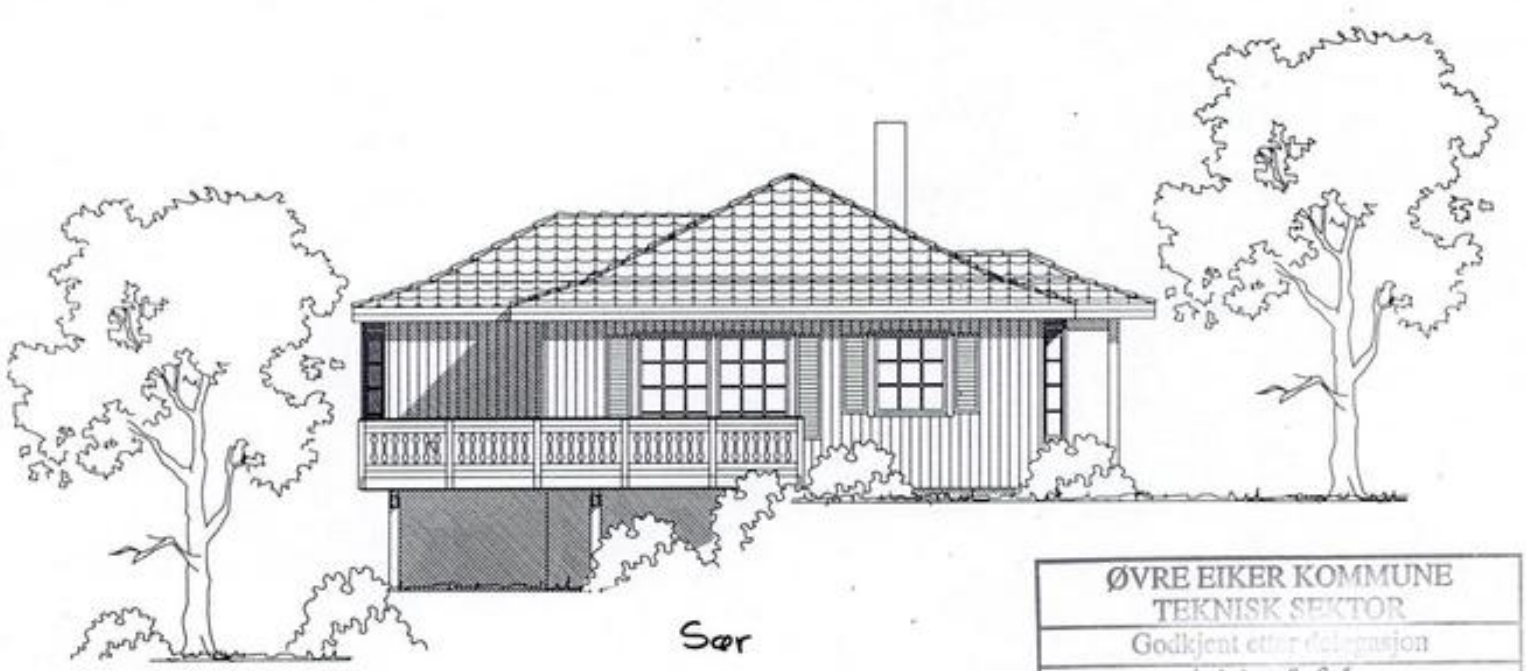
Det blir ikke forandring på utv terreng

6424100S

Kontraktsnr.	Kunde Anne Berit og Gunnar Reistad	Målestokk 1 : 100	Dato 30.07.98	Tilbud nr.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. BEH	Rev. Dato	
Hustype utg.SOLSTRAND spv./utv.	504 FASADE 1	Tegn. nr. E1:112 9608-1		Rev. Sign	

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

DATA DESIGN SYSTEM



ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon

Dato:	22.09.98
J.nr./Ark.nr.:	98/8,84 / 78/35
Sak nr.:	157/98

6424IDDS

Kontraktsnr.	Kunde: Anne Berit og Gunnar Reistad	Målestokk 1 : 100	Dato 30.07.98	Tilbud nr.
			Sign. BEH	Rev. Dato
Hustype utg.SOLSTRAND spv./utv.	505 FASADE 2	Tegn. nr. E1:112 9608-1		Rev. Sign

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

Hedalm Anebyhus AS

DATA DESIGN SYSTEM



Øst

Det blir ikke forandring på utvendig terreng

ØVRE EIKER KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	
Godkjent etter delegasjon	
Dato:	22.09.98
J.nr./Ark.nr.:	98/184/78
Sak nr.:	157/98

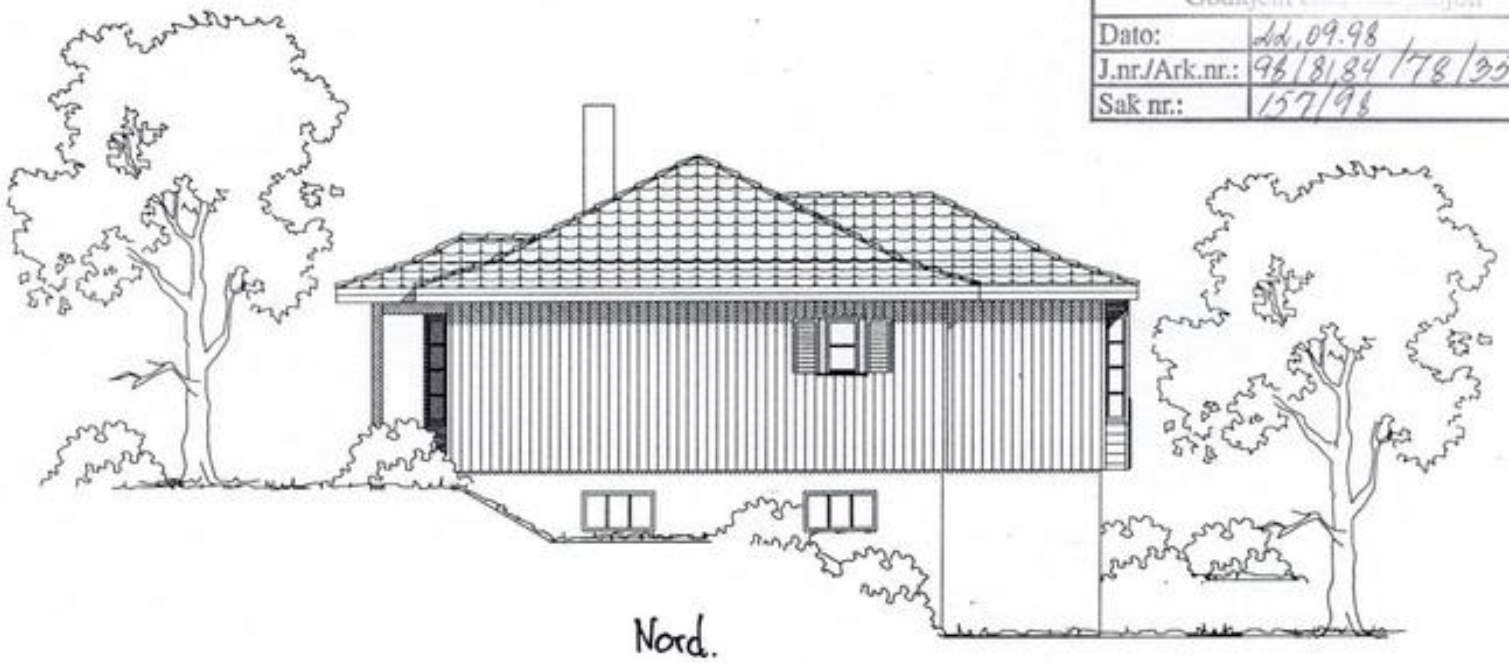
6424100S

Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.	Hedalm Anebyhus AS
	Anne Berit og Gunnar Reistad	1 : 100	30.07.98		
			Sign. BEH	Rev. Dato	
Hustype utg.SOLSTRAND spv./utv.	506 FASADE 3	Tegn. nr. E1:112 9608-1		Rev. Sign	

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse. DATA DESIGN SYSTEM

ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon

Dato:	22.09.98
J.nr./Ark.nr.:	98/184/78/35
Sak nr.:	157/98

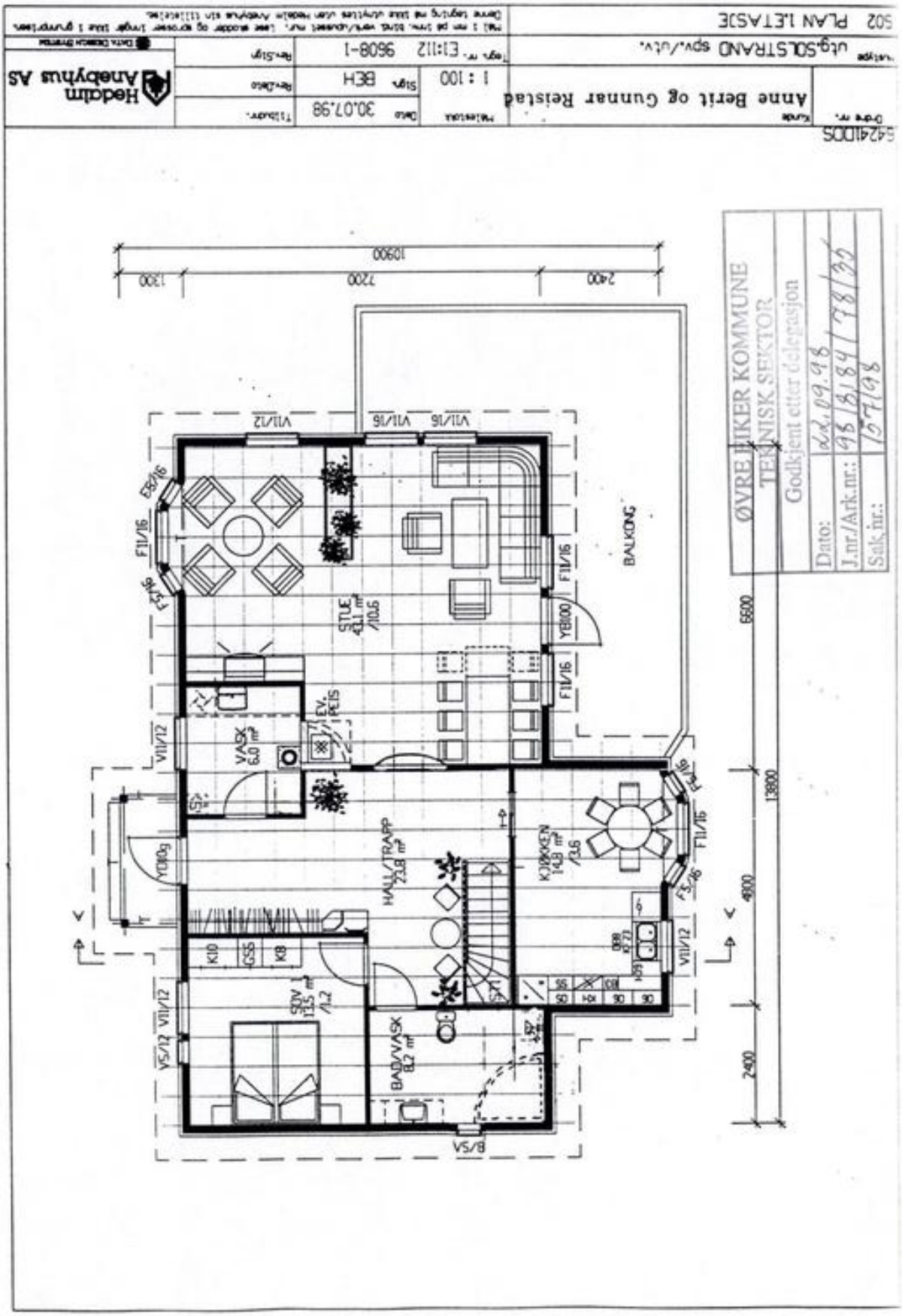


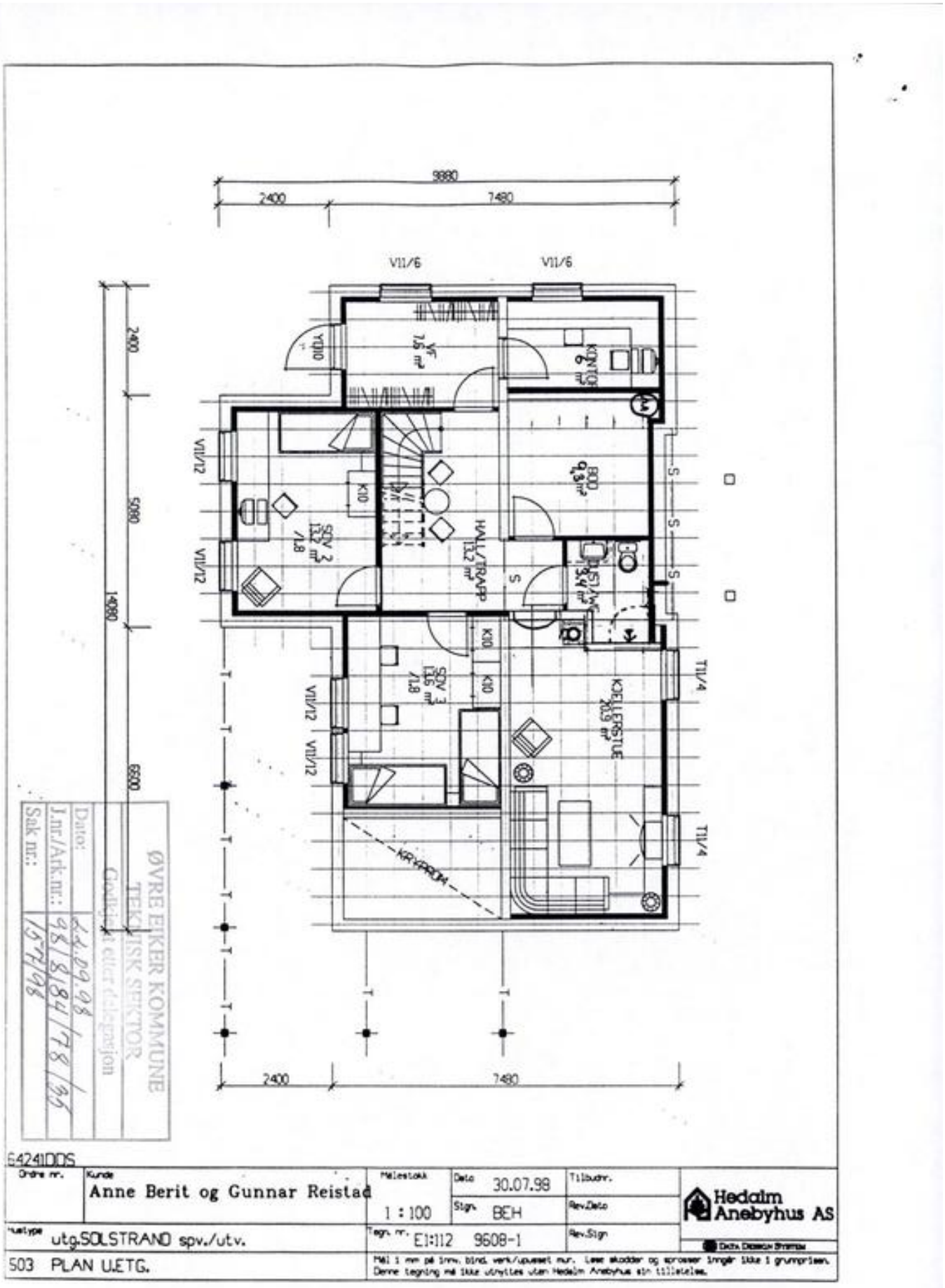
6424100S

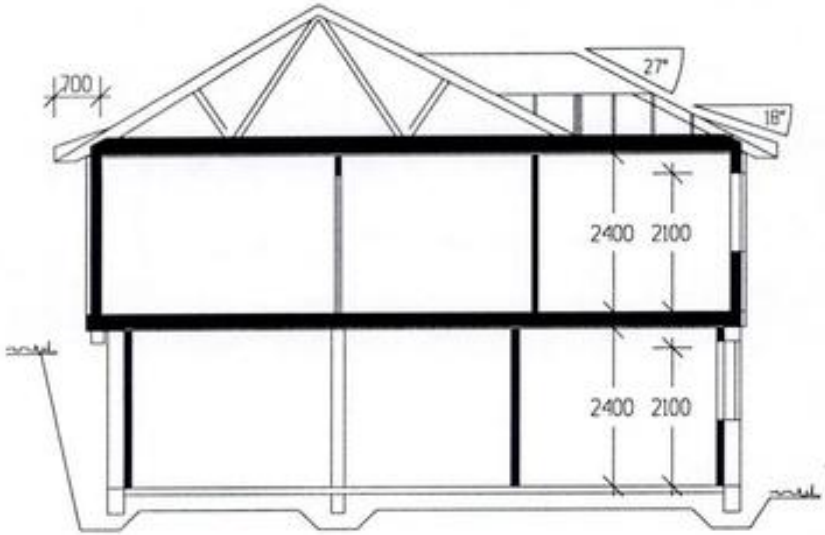
Kontraktsnr.	Kunde: Anne Berit og Gunnar Reistad	Målestokk 1 : 100	Dato 30.07.98	Tilbud nr.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. BEH	Rev. Dato	
Hustype utg.SOLSTRAND spv./utv.	507 FASADE 4	Tegn. nr. E1:112 9608-1		Rev. Sign	

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

DATA DESIGN SYSTEM


Hoddøm Anebyhus AS
Anne Berit og Gunnar Reistad
Utg.SOLSTRAND spv./utv.
SØ2 PLAN 1.ETASJE
1 : 100
30.07.98
BEH
E1:112 9808-1
ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon
Dato: 02.09.98
J.nr./Ark.nr.: 98/8184/78/20
Sak.nr.: 157/98
10900
1200
7200
2400
6600
13800
4800
2400
STUE 41.1 m² /10.6
BALKONG
HALL/TRAPP 23.8 m²
KJØKKEN 14.8 m² /3.6
VASK 6.0 m²
SOV 13.5 m² /1.2
BAD/VASK 8.2 m²
EV. PEIS
K10
GSS
K8
VS/12
VA/12
VII/12
VII/16
F11/16
E8/16
F3/16
YB100
F11/15
B/SA


9880
2400
7480
V11/6
V11/6
V11/12
V11/12
V11/12
V11/12
T11/4
T11/4
KRYPRØDM
2400
5080
7480
6600
2400
7480
ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon
Dato: 24.09.98
J.nr/Ark.nr.: 98/8184/78/33
Sak nr.: 1577/98
64241DDS
Ordre nr.
Kunde
Anne Berit og Gunnar Reistad
Målestokk
1 : 100
Dato 30.07.98
Sign. BEH
Tilbudnr.
Rev.Dato
Rev.Sign
Hedalm Anebyhus AS
Husetype utg.SOLSTRAND spv./utv.
Tegn. nr. E1:112 9608-1
503 PLAN U.ETG.
Mål i mm på inv. blind. verk/upusset mur. Lese skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.



ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon

Dato:	24.09.98
J.nr./Ark.nr.:	98/8184 / 78/35
Sak nr.:	157/98

Utgangspkt.	
AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	160,0 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE	112,1 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	91,7 m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	- m2
BRUKSAREAL TOTALT	203,8 m2
BEREGNET AREAL (BA)	158,0 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	203,8 m2

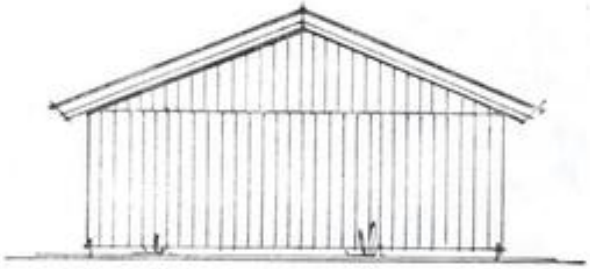
64241DDS

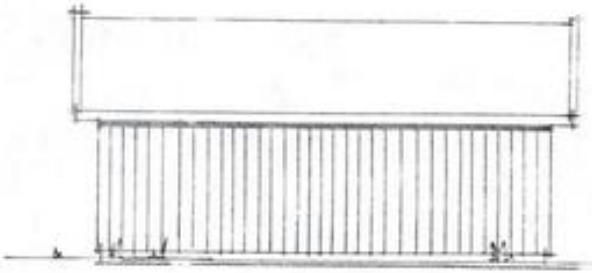
Kontraktsnr.	Kunde: Anne Berit og Gunnar Reistad	Målestokk 1 : 100	Dato 30.07.98	Tilbud nr.
			Sign. BEH	Rev. Dato
Hustype utg.SOLSTRAND spv./utv.	501 SNITT OG AREALER	Tegn. nr. E1:112 9608-1		Rev. Sign

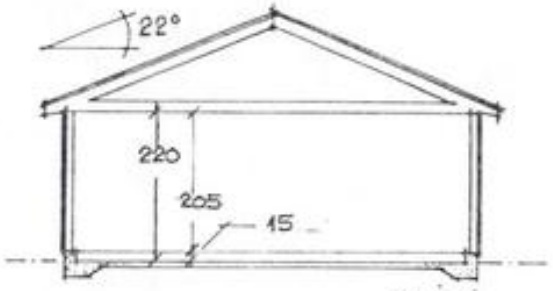
Hedalm Anebyhus AS

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

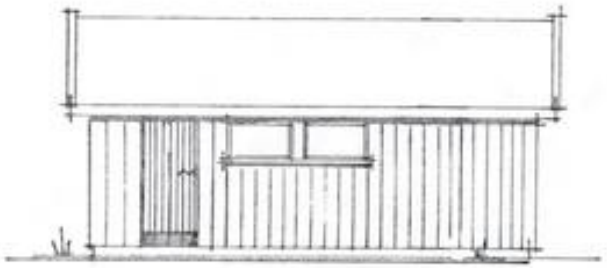
DATA DESIGN SYSTEM



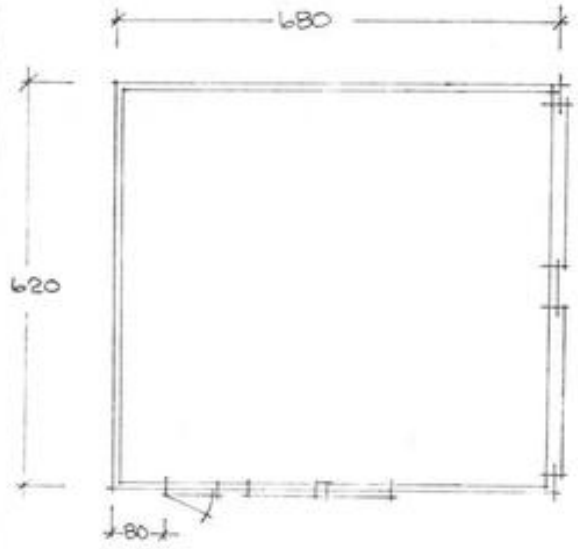




SNITT







Godkjent. Bygningssjefen i Ø. Eiker.
91. 1985 Ark. 78-36 Sak 307185

TYPE - 620 A	DOBBELGARASJE
BYGGHERRE: GJERMUND KLEPPEN	
BYGGESTED: SKOTSMOEN, 3300 HOKSUND	
KOMMUNE:	
DATO: 13/8-85	

PORS-GARASJEN
ET PRODUKT FRA KJELL E. ANDERSEN
TYPEHUS OG ENTREPRENØRFORR.
BYGGEVAREFORHANDLER

Øvre Eiker kommune

Grunnkart

Eiendom: 78/35
Adresse: Skotselvveien 211
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

V

EIKER MODUM og SIGDAL
839
03839 10.6.72
SORENSKRIVEREMBETE

Erklæring.

Undertegnede eier av g.nr. 78 b.nr. 35 I Øvre Eiker forplikter seg herved til å tilkoble offentlig kloakk eller annen godkjent resepient som måtte komme i rimelig avstand. Hva som er rimelig avstand skal i tilfelle uenighet om dette avgjøres av bygningsrådet etter vurdering av forholdene på stedet. Kravet om tilkobling skal i alle tilfelle gjøres gjeldende når avstanden til godkjent kloakk ikke overstiger 32 m fra bygningens nærmeste vegg.
Denne avstand skal dog til enhver tid kunne reguleres i overenstemmelse med helserådets krav. Tilkobling skal skje på vanlige betingelser og så snart det er teknisk mulig.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på min eiendom.

Hokksund den 15/6 1972

Peder Stenstrømme

eier av g.nr. 78 b.nr. 35

Til vitterlighet:

1. Halvor Kaalstad

2. Anna Kaalstad

RJK.

A v s k r i f t .

2022-34/1954 123

Eiker, Modum og Sigdal sorenskriverembete

Skjönn.

4/6

År 1954 den 21. mai blev skjönnsrett satt på Övre Eiker komm.-vannverks kontor i Hokksund i anledning skjönn over skade og ulempe m.v. ved anlegget samt rett til å ha ledning liggende over nedennevnte eiendomme i Ö.Eiker. Skjönnet er forlangt av Övre Eiker komm. vannverk.

Skjönnsmenn: Ing. Alf Dahlbak, Vestfossen.
Gårdbr. Ole Vinnes, Solbergelva.
" Chr. Stenberg, Krokstadelva.

For vannverket mötte ing. Gunnar Johansen og ing.assist. Anfinn Isdahl. Ing. Johansen fremla begjæring datert 7. ds. til sorenskriveren i Eiker, Modum & Sigdal om oppnevnelse av takstmenn med sorenskriverens oppnevnelse.

Ifölge begjæringen er komm.vannverk og angjeldende grunneiere enige om at skjönnet er frivillig og endelig samt bindende for partene.

Nedennevnte grunneiere som alle er varslet omfattes av skjönnet: Ola Engerud, Oddvar Hansen, Bjarne Warloff, Erik Rönning, Knut Simensen, Egil Hoen (Borger Hoen), Torgeir Bergland og Harald Flata.

Derefter foretokes befaring av de eiendomme som blev berört av skjönnet. I befaringen deltok de 2 nevnte funksjonærer for verket. Grunneierne mötte opp efterhvert. De gas anledning til å fremkomme med sine bemerkninger omden skade og ulempe som anlegget efter deres mening vil påföre dem. Vannverkets representanter fremla karter m.v. og redegjorde for vannverkets syn på de forskjellige forhold og spörsmål.

Der fremkom ingen innvendinger mot skjönnets fremme eller skjönnsrettens sammensetning.

Efter befaringen kom skjönnsretten til följende enstemmige

ansettelser:

Takst no. 1. Ola Engerud som eier av gno.79 br.no.50 Manheim:
Erstatning for avgitt grunn samt skade og ulempe en gang for alle kr. 170,-
Oppsetting av gjerde " 75,- kr. 245,-

" " 2. Oddvar Hansen som eier av gno.79 br.no.43 Skogly:
Avståelse av grunn kr. 440,-
omlegging av adkomstveg samt fremtidig ulempe herved " 160,-
Flytting og oppsetting av gjerde " 150,- " 750,-

124/89

- 2 -

Takst no. 3. Bjarne Warloff som eier av gno.84 br.no.13 Varlomoen:
Erstatning for anbringelse av kum samt bardunfeste i husvegg for stötte av lysledning og stolpefeste og bardun i haven for telefonledning - alt en gang for alle kr. 200,-.

" " 4. Erik Rönning som eier av gno.84 br.no.20 Vetterstad:
Erstatning for rett til å ha vannledning liggende og skade og ulempe en gang for alle 300,-
Oppsetting av gjerde 175,- kr. 475,-.

" " 5. Knut Simensen som eier av gno.78 br.no.35 Gullhaugen:
Erstatning for rett til å ha vannledning og en kum liggende samt skade og ulempe en gang for alle kr.290,-
Flytning av gjerde m.v. " 320,- kr. 610,-.
Ca. halvparten av de nedsatte stolper må tas opp og rettes inn. Endel nye stolper må anskaffes.

" " 6. Egil Hoen (Borger Hoen) som eier av gno.78 br.no.1 Hoen:
Erstatning for rett til å ha vannledning liggende samt for skade, ulempe og avlingstap en gang for alle kr.470,-
Grunnavståelse " 600,- kr.1.070,-

" " 7. Torgeir Bergland som eier av gno.77 br.no.24 og 44 ?:
Erstatning for rett til å ha vannledning liggende samt for skade og ulempe, herunder på jordbærfelt en gang for alle kr.980,-
Erstatning for rett til drensledning fra kum ved jernbanefyllingen og frem til bekken samt skade og ulempe en gang for alle kr.210,- kr.1.190,-
Det bemerkes at de siste ca. 30,- mtr. av drensledn. ligger så grundt at jorden ikke kan dyrkes over ledningen.

" " 8. Harald Flata som eier av gno.98 br.nr.13 Solvang:
Erstatning for rett til å ha kloakkledning liggende over haven samt for skade og ulempe en gang for alle kr. 350,-

Skjönnsretten finner at det med den nuværende vannföring i kloakken ikke kan pålegges vannverket å lukke den bekk som kloakken munner ut i.

Partene blir å tilstille bekreftet utskrift av taksten.

De med skjönnet forbundne utgifter bæres av Övre Eiker komm.vannverk.
Som passelig godtgjörelse til takstmennene foreslår skjönnet kr. 60,- til hver. Hertil kommer skyssgodtgjörelse, utskrifter m.v.

Skjönnsretten hevet.

Chr. Stenberg. (sign) Ole Vinnes. (sign.) Alf Dalbak. (sign.)

Rett avskrift:

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

LUNDHEIM CHRISTIAN MYHRE
SKOTSELVVEIEN 211
3302 HOKKSUND

SIVERTSEN HILDE
SKOTSELVVEIEN 211
3302 HOKKSUND

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2021/9640 Skotselvveien 211-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 01.12.2021 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Steffen Gustavsen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Det bemerkes
Dato:	01.12.2021
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Steffen Gustavsen
Beskrivelse:	At røykvarslere er gamle og bør byttes ut.

2.	Det ble avdekket at håndslukkingsapparatet er defekt.
Dato:	01.12.2021
Gjelder:	Bruksenhet

2.	Det ble avdekket at håndslukkingsapparatet er defekt.
Saksbehandler:	Steffen Gustavsen
Beskrivelse:	Gammelt.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

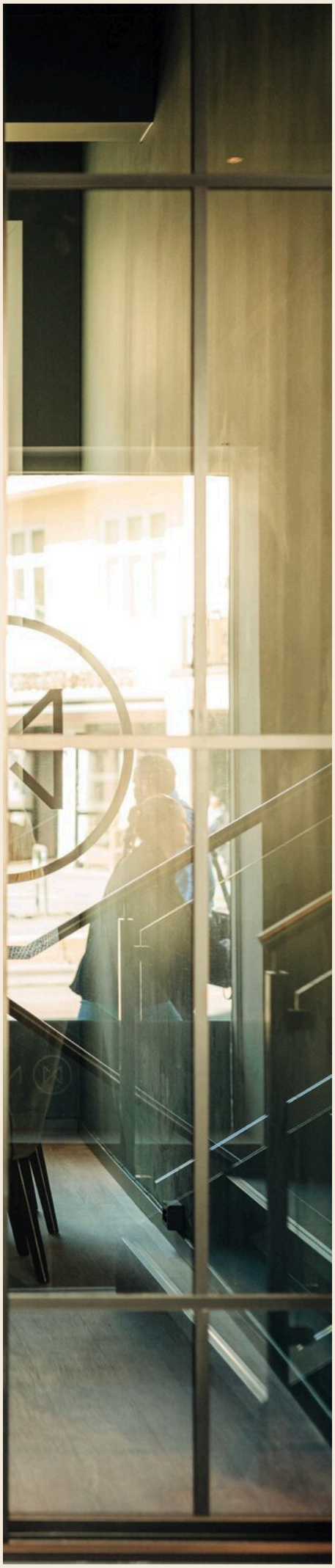
Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

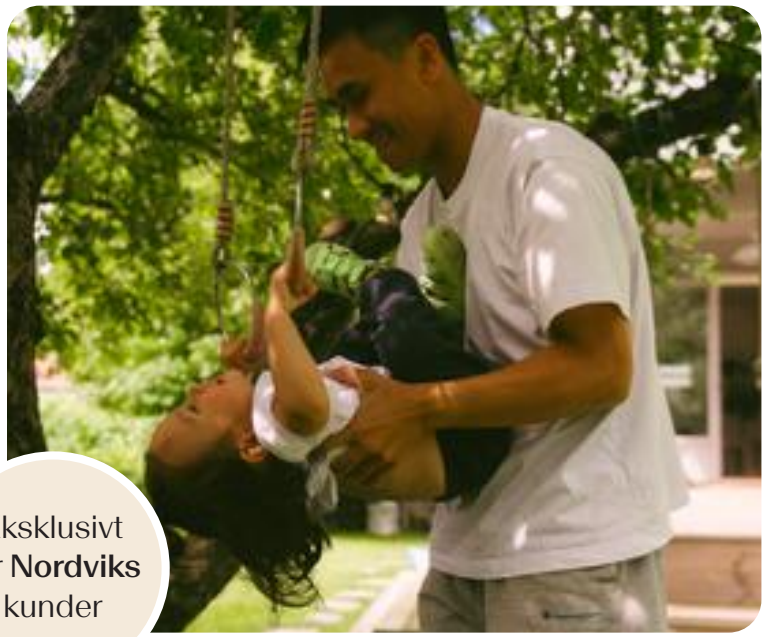


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0173/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skotselvveien 211 3302 HOKKSUND
Matrikkel: Gnr 78, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

John Aksel Floberg Sirevåg

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.sirevaag@nordvikbolig.no
415 23 114