NORDVIK

Ekornveien 6

3 soverom | 239 kvm | Enebolig

Velkommen til

Ekornveien 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
41	Nabolagsprofil
43	Om boligen
53	Tilstandsrapport
81	Vedlegg
87	Egenerklæringsskjema
94	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.11.2026

Nøkkelinformasjon



Stor enebolig m/garasje og carport - Flat tomt, solrik hage og terrasse - Trygt og stille nabolag m/nærhet til "alt"

Prisantydning	**5 890 000,-**
Omkostninger	**148 340,-**
Totalpris	**6 038 340,-**
BRA-i	**239 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ekornveien 6!

Dette er en flott og innholdsrik enebolig over 3 plan, beliggende på flat og solrik tomt. Her bor du i et stille og rolig nabolag, perfekt for barnefamilier.

Høydepunkter:

- God planløsning over 3 plan m/store oppholdsrom
- Peis og varmepumpe
- God lagringsplass på loft og i kjeller
- Bad, 2 toalettrom og separat vaskerom
- Parkering i garasje og carport m/elbil-lader
- Flat tomt, stor hage og terrasse med gode solforhold
- Kun 10 minutters gange til togstasjon og sentrum
- Barnevennlig nabolag med umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, skole og barnehage
- Enkel tilknytning til marka med flotte turmuligheter langs elva
- Kort vei til påkjøring til E134

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm



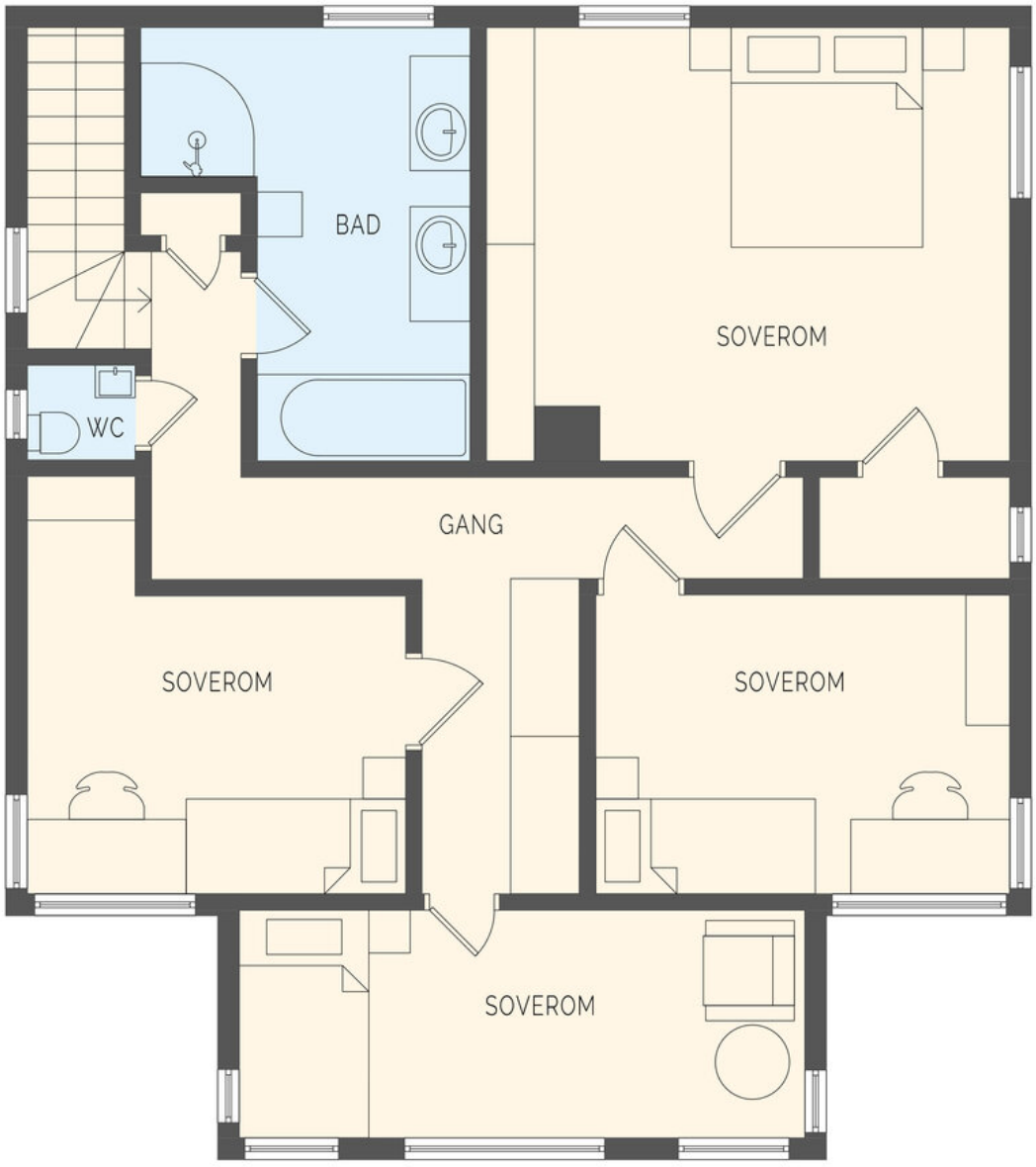
Eiendomsfoto AS

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

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm



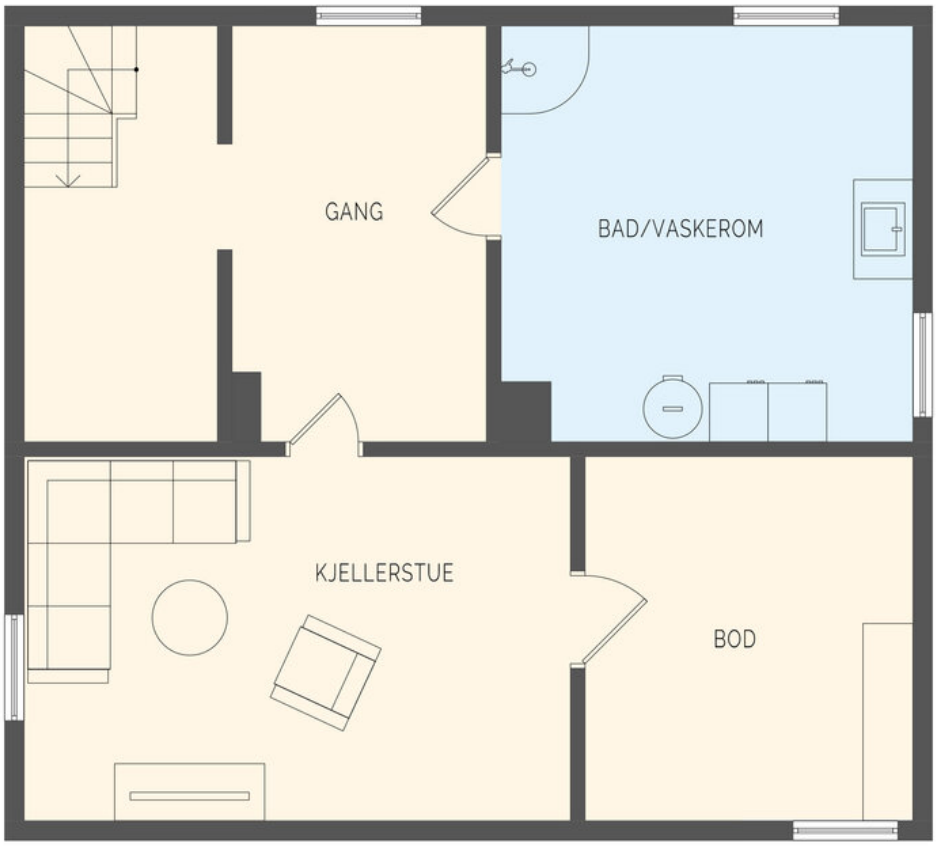
Eiendomsfoto AS

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

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



Eiendomsfoto AS

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

NORDVIK










SIEMENS




Dette er en stor og innholdsrik enebolig over 3 plan, med god planløsning og store oppholdsrom











Separat toalettrom med servant og toalett



Gangen i 2. etasje har romslig skyvedørsgarderobe og god lagringsplass

















Rom innredet som kjellerstue (ikke formelt godkjent)



Stort vaskerom i kjellerem med flislagt gulv, vaskekum og opplegg for vaskemaskin


Boligen er beliggende
på en flat og solrik
tomt med stor hage










ABC

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





Ekornveien 6

Nabolaget Loesmoen nord - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Hokksund barneskole (1-7 kl.)	**1 min**
594 elever, 25 klasser	0.5 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl...	**17 min**
327 elever, 22 klasser	1.4 km
Eiker videregående skole	**22 min**
400 elever, 15 klasser	1.8 km
Åssiden videregående skole	**17 min**
1020 elever, 68 klasser	12.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hokksundhallen - Øvre Eiker Ko...	**2 min**
Rådhusgata store p-plass - Øvr...	**14 min**

Offentlig transport

Loesmoen butikken	**8 min**
Linje 52, 101, 135, 139	0.7 km
Hokksund stasjon	**10 min**
Linje F4, R12, R13	0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 5 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 23 min**

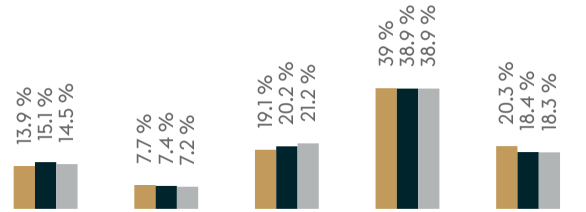
Barnehager

Lyngstua barnehage (1-5 år)	**12 min**
92 barn	0.8 km
Espira Knerten barnehage (1-6 ...	**2 min**
109 barn	1 km
Maurtua barnehage (1-5 år)	**17 min**
50 barn	1.4 km

Dagligvare

Joker Hokksund	**7 min**
Spar Hokksund	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Loesmoen nord	1 026	424
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Loesmoen idrettspark	13 min
Ballanlegg ved Hokksund ungdom...	15 min
SALTO treningssenter	6 min
Pro Gym Hokksund	2 min

«Fin og rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0368/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ekornveien 6, 3300 HOKKSUND
Gnr 17, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Selgere
Marthe Solberg
Thomas Dahlby Løvgren

Kjøpesum og omkostninger
5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 038 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 058 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1950

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 239 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 272 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Gang, mellomgang, bod, vaskerom, kjellerrom
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, trapperom, toalettrom
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Gang, kott, garderobe, toalettrom, 4 soverom, bad
Total BRA: 84 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje
BRA-e: 5 kvm. Bod tilhørende carport
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e:
- Garasje på ca. 22 m²
- Bod i garasje på ca. 6 m²
- Bod til carport på ca. 5 m²

TBA:
- Inngangsparti på ca. 3 m²
- Terrasse på ca. 27 m²
- Platting/markterrasse på ca. 29 m²

Takhøyde i kjellerstue på ca. 1.94 meter.

Standard
1. Etasje:

Entré: Velkommen hjem - flott inngangsparti med ny

inngangsdør i 2014 som er spesiallaget fra Bovalls i Sverige. Gangen har flislagt gulv med behagelige varmekabler. Det er en romslig skyvedørsgarderobe som gir god plass for oppbevaring.

Kjøkken: Pent kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøleskap, vinskap og oppvaskmaskin (frittstående). Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer, samt praktisk kjøkkenøy. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass for spisegruppe, med langbord og tilhørende møblement.

Stue: Stor stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen kan enkelt møbleres i ulike soner som TV-stue, sofakrok og lesekrok. Stuen har peis, samt varmepumpe som bidrar til at man enkelt kan oppnå ønsket inneklima. Fra stuen er det også videre adkomst til terrasse og hage med gode solforhold.

Toalettrom: Praktisk gjestetoalett med servant og toalett.

2. Etasje:

Gang: Praktisk gang med skyvedørsgarderobe som gir god plass for ytterligere oppbevaring.

Soverom: I denne etasjen finner du 4 soverom, dog er det kun 3 soverom som er godkjente. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det stor skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter, samt eget omkledningsrom med ytterligere plass til garderoben. Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom eller gjesterom. Det siste rommet er innredet som soverom (opprinnelig balkong) men er ikke formelt godkjent som dette.

Bad: Romslig bad fra år 2003 med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Badet ble opprinnelig oppfør i 1994 og er senere oppgradert i flere omganger, senest i 2008. Badet er utstyrt med 2 stk servantboller, speilskap og skuffer, boblebadekar og dusjkabinett.

Toalettrom: Separat toalettrom med servant og toalett.

Kjeller:

Gang: Kjellergang med skap og diverse møblement for oppbevaring.

Kjellerrom: Romslig kjellerrom innredet som kjellerstue, men rommet er ikke formelt omsøkt eller godkjent som oppholdsrom. Det er plassert vedovn i rommet som kommer godt med på kaldere dager.

Vaskerom: Stort vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Vaskerom er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt praktisk innredning for oppbevaring.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og carport på eiendommen. For øvrig gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass. Det er montert ladeboks for elbil.

Modernisering og påkostninger
- Montert elbil-lader
- Ny vedovn
- Nytt kjøleskap og oppvaskmaskin
- Satt inn varmepumpe

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sitat tidligere eier: Huset ble kjøpt i 1982. Er totalt oppgradert mhp elektro, rør, første i perioden 1994-1997; derett er 2004-2008 hvor klart det meste skjedde i 2008. etter dette - ingen feil. Badet ble bygget nytt i 1994 og er oppgradert i flere omganger - sist i 2008. Forskjellige rørlegge re har vært innvolvert, men Rørlegger Eide i Hokksund sist.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skriver at dokumentasjon er vanskelig å oppdrive
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier skriver at dokumentasjon er vanskelig å oppdrive

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt ildsted i kjellerstue. Fagmessig utført egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Tidligere eier skrev at det var gjort i 2012

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: -Bravida montert lader for elbil - Varmepumpe

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Aida elektro AS i 2017
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida installerte ny kurs og Easee lader i 2021

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Tak på overbygg terrasse er bygget feil. Takstein går ikke over blikk. Tett bak kledning

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Avvik høyde på noen gulvet

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Dokumenter fra takst gjort i 2021 før vi overtok

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?
Ja
Beskriv: Kjørerett over tomten til hus foran

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Vil anta det ligger en tank i gårdsplass som tidligere ble brukt til fyringsolje
31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Byggemåte:
- Tak: Valmtak- og pulttakskonstruksjon tekket med takstein.
- Yttervegger: Trekonstruksjon utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
- Etasjeskiller: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Oppført i betong

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobberrør.
- Avløpsrørene består av plast, og kloakken er luftet via loftet.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kottet i 2. etasje.

Tomteforhold:
- Det er ukjent byggegrunn.
- Boligen har stedvis synlig drenering langs grunnmuren.
- Boligen ligger på flatt terreng.
- Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp.
- Det antas å være en nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, og registrert mindre fuktmerker på undertak rundt pipen, trolig av eldre dato.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Alder, vinduer fra 2008 har passert mer enn halvparten av forventet levetid, mens kjellervinduer fra 1987 har overskredet levetiden.
- Utvendig > Ytterdører: Alder og ytterligere vedlikehold og justeringer må påregnes.
- Innvendig > Overflater - gulv: Påvist en del slitasje/bruksmerker på gulv og det bærer preg av alder og det bør påregnes oppgraderinger.
- Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn: Målt høydeforskjell på soverom og lokalt i kjellerstuen.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje,

sokkeletasje): Utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon. Det anbefales økt oppmerksomhet på fuktforhold, samt å vurdere tiltak ved behov, herunder kontroll, vedlikehold og eventuelle lokale åpninger. Videre bør forbedring av drenering vurderes for å redusere fuktbelastningen og forebygge fremtidige skader.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet, knotteplasten bør avsluttes 5-10 cm over terreng og drenspappen bør avsluttes med topplist for å hindre inntregning av fukt.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert mindre overflatiske sprekk og riss, noe saltutslag og malingsflass.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er registrert at anbefalt terrengfall er ikke oppfylt på alle sider av boligen.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: TG2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv: Flisene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert mangelfullt fall mot sluk. Konstruksjonen bør følges opp over tid.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Middels/høy alder.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det tas forbehold om at det, gitt badets alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist. Ved rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige nå.
- Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist noe mindre sprekk på flis på vegg.
- Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr: Middels alder og påvist mindre bruddskader på spyleknappen til toalettet. Forholder vurderes hovedsakelig som kosmetisk.
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr: Middels alder.
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv: Flisene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert mangelfullt fall mot sluk.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: TG 2 settes da membran- og slukløsningen vurderes å være mot slutten av forventet levetid. Selv om det ikke er registrert avvik eller skader, øker alderen risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Oppgradering av tettesjikt og sluk må derfor påregnes i nær fremtid.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon: Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen, ingen eller liten lufting og betydelig værslitasje, avflassing av overflatebehandling og sprekkdannelser i kledningen over enkelte vinduer og ved takoverbygg. Kostnadsestimat kr. 200 000 - 500 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tomteforhold > Oljetank: Det antas å være en nedgravd oljetank på eiendommen, det er ukjent om tanken er plombert eller sanert.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

Oppvarming
- Varmepumpe i stuen.
- Vedfyring i stue og kjellerstue.
- Elektriske varmekabler i entré, vaskerom og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming

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

Det er nedgravd parafintank på eiendommen. Tanken er lovlig og har vært benyttet med biodiesel. Tanken er ikke i bruk nå da oppvarmingskilden er fjernet, men kan tas i bruk om ønskelig.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 000 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 28 865,-pr. 2026

Vann: kr 7 046,-
Avløp: kr 11 518,-
Renovasjon: kr 10 301,- (standard renovasjon, fast grunnbeløp - variabel del middels restavfallsløsning)

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Renovasjon faktureres direkte fra Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RFD) med to terminer per år. I tillegg kommer feie- og tilsynsgebyr fra Drammensregionens brannvesen IKS (DRBV) på kr 608,- per år, som faktureres separat.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 17 306,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 550,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 300,- pr mnd.
- Vedfyring ca. kr. 500,- årlig. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 268 908,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 075 632,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
KLP
Polisenr: 53681859

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 858 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med stor hage omkranset av hekk og diverse prydbusker. Her er det også plassert flaggstang som er en flott detalj til eiendommen. Rundt boligen er det også terrasser og plattinger. Romslig gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, i tillegg til garasje og carport.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen består av to teiger under gnr. 17 bnr. 64. Hovedteigen er rundt boligen og er på 808,6 m². I tillegg er det en liten stripe helt ute langs veien på 49,4 m². Se vedlagt matrikkelkart. Dette arealet kan ikke medregnes i utnyttelsesgrad eller bebyggelig areal.

Ifølge eiendomskartet ser en bygning ved den vestlige grensen mot gnr. 17 bnr. 219 ut til å stå delvis over

grensen. Det er ikke kjent om det foreligger tinglyst rettighet eller avtale om plasseringen.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde på Loesmoen i Hokksund. Ekornveien er en fredelig villavei preget av eneboliger og romslige hager, med trygge rammer og lite gjennomgangstrafikk. Hokksund barneskole ligger en kort gåtur unna, og i gangavstand finner man også Lyngstua barnehage. For eldre elever er det grei avstand med sykkel eller buss til Hokksund ungdomsskole og Eiker videregående skole.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Joker Hokksund, som nås på en kort spasertur, mens Spar Hokksund også ligger i gangavstand fra boligen. I Hokksund sentrum finnes et bredere utvalg av forretninger, apotek, kaféer og øvrige servicetilbud.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter langs Drammenselva, med opparbeidede turstier ved Loesmoen, Øvre Sandøra og Tjuvøya, samt Lakseveien som strekker seg mot Hellefossen. For fritidsaktiviteter ligger Loesmoen idrettspark, Hokksundhallen og Nye Hokksund svømmehall i nærheten, med tilbud for fotball, turn og svømming.

Hokksund stasjon ligger omtrent ti minutters gange fra boligen og fungerer som et sentralt knutepunkt på jernbanen. Toget tar rundt et kvarter inn til Drammen og gir direkte reiseforbindelse videre mot Oslo og Kongsberg. Nærmeste bussholdeplass ved Loesmoen butikken ligger i tillegg en kort gåtur unna.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det ca. 8 minutters gange til bussholdeplassen "Loesmoen butikken". Herfra går linje 52, 101, 135 og 139.
Det er ca. 10 minutters gange til Hokksund togstasjon med linje F4, R12, R13.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Lyngstua barnehage: Ca. 800 meter fra boligen
Espira Knerten barnehage: Ca. 1 km fra boligen
Maurtua barnehage: Ca. 1,4 km fra boligen

Skoler:
Hokksund barneskole (1.–7. trinn): Ca. 500 meter fra boligen
Hokksund ungdomsskole (8.–10. trinn): Ca. 1,4 km fra boligen
Eiker videregående skole: Ca. 1,8 km fra boligen
Åssiden videregående skole: Ca. 12,6 km fra boligen

Idrett og fritid:
Loesmoen idrettspark: Ca. 13 minutters gange
Ballanlegg ved Hokksund ungdomsskole: Ca. 15 minutters gange fra boligen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for den opprinnelige boligen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Megler har kun fått tilsendt tegninger av kommunen som gjelder for takoverbygg over balkong i 1961 og tegning for vedbod i 1950. Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker.

I henhold til informasjon fra forrige salg er eiendommen tilbygget med inngangsparti senere år enn byggeår. Det er opplyst å være gjort på ca. midten av 90-tallet. Samtidig ble det innredet med soverom i 2. etasje over stuen (tidligere balkong). Det finnes ingen dokumentasjon rundt ombygging til boligdel hos kommunen, og soverommet er derfor ikke hensyntatt i markedsføringen. Kjeller er også innredet, men ikke søkt bruksendret og er således ikke formelt godkjent som oppholdsrom.

Forrige eier opplyste også om at garasje og carport ble oppført i år 2003. Tiltaket er ikke fullført med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Adkomst via offentlig til privat vei.
Det er tinglyst veirett med felles vedlikeholdsansvar mellom eiendommene. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan

for Loesmoen boligfelt (plan-ID 0006), ikrafttrådt 10.01.1973. Delarealene er fordelt på 818 m² regulert til boliger, 36 m² regulert til annen veigrunn og 5 m² regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 (plan-ID 0503-408), ikrafttrådt 11.12.2024. I kommuneplanen er 858 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid i arealbruken, mens reguleringsplaner som detaljerer arealformålet gjelder fortsatt.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planer for eiendommen. Kopi av gjeldende planer med plankart etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

3314/17/64:

12.12.1947 - Dokumentnr: 3698 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 3314 GNR: 17 BNR: 59
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2018 - Dokumentnr: 756230 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 3314 GNR: 17 BNR: 377 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3314 GNR: 17 BNR: 377 FNR: 0 SNR: 2
Eiendommen har rett til adkomst, herunder vei, over gnr. 17 bnr. 377.

05.04.2019 - Dokumentnr: 407576 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 3314 GNR: 17 BNR: 377 FNR: 0 SNR: 1
Bestemmelse om solidaransvar
Gnr. 17 bnr. 377 snr. 1 gir gnr. 17 bnr. 64 adkomstrett over sin eiendom. Det er avtalt felles vedlikeholdsansvar mellom eiendommene.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. 58 900,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar 3900 ,- pr stk
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 800,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade - Fra pris - evt tillegg for drone/kveld kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 151 700,- 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 10. november 2026

Ansvarlig megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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).

Tilstandsrapport

Enebolig
Ekornveien 6, 3300 HOKKSUND
ØVRE EIKER kommune
gnr. 17, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1798 **Eiendomsverdi ref nr:** HM7834

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

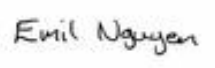
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Valmtak- og pulttakskonstruksjon tekket med takstein.
Yttervegger: Trekonstruksjon utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Grunnmur: Oppført i betong.

Oppvarming:
- Varmepumpe i stuen.
- Vedfyring i stue og kjellerstue.
- Elektriske varmekabler i entré, vaskerom og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har valmtak- og pulttakskonstruksjon tekket med takstein. Undertaket består av trebord.

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med liggende og stående trekledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008. Kjellervinduer er fra 1987.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør (2014), samt en terrassedør (2008).

Boligen har et inngangsparti på ca. 3 m², terrasse på ca. 27 m² og platting/markterrasse på ca. 29 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Tre.
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.
- Vinylbelegg.

Vegger:
- Tapet.
- Malte plater.
- Malt trepanel.

Himling:
- Malte plater.
- Malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peis i stuen og vedovn i kjellerstuen tilkoblet stålrør.

Boligen har en malte tretrapper med malte og lakkerte trinn.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malt trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to servanter.
- Vegghengte speil.
- Dusjkabinett.
- Innmurt badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vegger har malt betong og himling med malte trebord og strukturert overflate. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Dusjkabinett.
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Vinskap.
- Oppvaskmaskin. (Frittstående)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 2. Etasje › Toalettrom
Gulvet har belegg. Vegger har malte plater og fliser. Himlingen har malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Avtrekk via elektrisk vifte.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom
Gulvet har belegg. Vegger har tapet, malte plater og fliser. Himlingen har malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Rommet har kun naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobberrør.

Avløpsrørene består av plast, og kloakken er luftet via loftet.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kottet i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har stedvis synlig drenering langs grunnmuren.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Det antas å være en nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

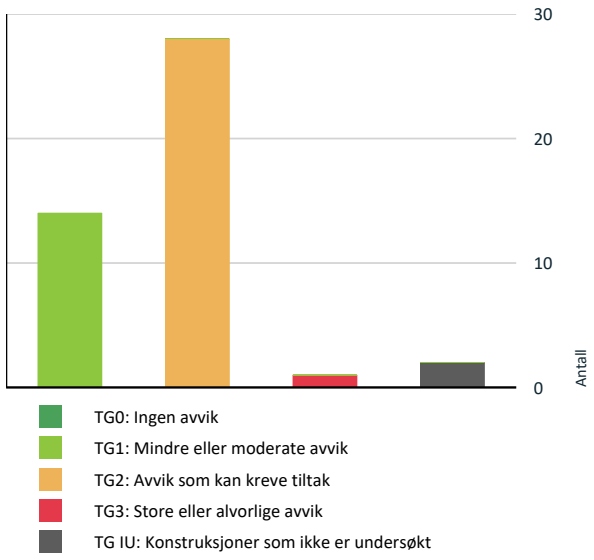
• Det foreligger ikke tegninger

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

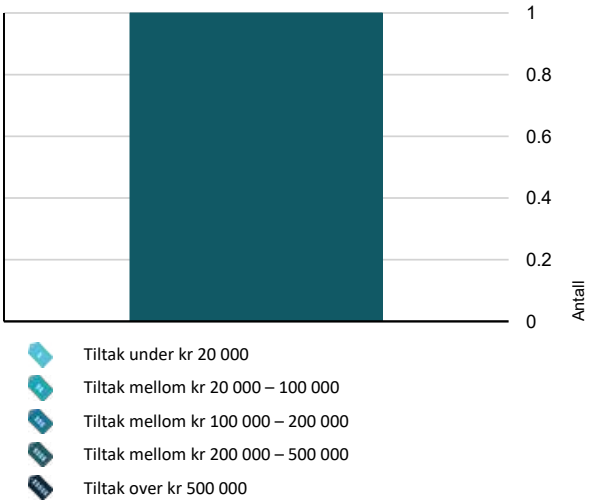
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på taktekking og undertak.

• Det var noe begrensede inspeksjonsmuligheter av taktekkingen på befaringsdagen. Jevnlig kontroll og vedlikehold av takstein bør påregnes for å avdekke eventuelle skader eller avvik.

• Det er påvist feil utførelse av taktekkingen over terrassen, hvor takstein ikke overlapper beslag som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

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

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har valmtak- og pulttakskonstruksjon tekket med takstein. Undertaket består av trebord.
Adkomst til loftet skjer via loftsluke i gangen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er registrert mindre fuktmerker på undertaket rundt pipen, trolig av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

TG 2 er gitt på bakgrunn av synlige merker på undertaket og behov for videre observasjon over tid. Merknadene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av sprukne eller utettheter i takstein. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen for å avdekke eventuelle skader, samt periodisk inspeksjon av loftsrommet for å følge med på eventuelle endringer.

Tilstandsrapport





TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelig værslitasje, avflassing av overflatebehandling og sprekkdannelser i kledningen over enkelte vinduer og ved takoverbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 3 settes da det er påvist lokale råteskader og betydelig værslitasje på kledningen, særlig over enkelte vinduer og ved takoverbygget terrasse. Det er også registrert begrenset lufting bak kledningen, noe som kan redusere uttørkingsevnen og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. På bakgrunn av de registrerte forholdene kan det ikke utelukkes skjulte fukt- og råteskader i bakenforliggende konstruksjoner. Skadeomfanget er ikke fullt ut kartlagt, og ytterligere undersøkelser anbefales. Utskifting av råteskadede panelbord og eventuelle utbedringer av underliggende konstruksjoner må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008. Kjellervinduer er fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
- Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes som følge av vinduenes alder. Vinduer fra 2008 har passert mer enn halvparten av forventet levetid, mens kjellervinduene fra 1987 har overskredet forventet levetid. Ytterligere vedlikehold må påregnes, og utskifting av de eldste vinduene bør påregnes på sikt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør (2014), samt en terrassedør (2008).

Vurdering av avvik:

- Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
- Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.
- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes som følge av terrassedørenes alder, da ytterligere vedlikehold og justeringer må påregnes over tid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har et inngangsparti på ca. 3 m², terrasse på ca. 27 m² og platting/markterrasse på ca. 29 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Tre.
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.
- Vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en del bruksmerker/slitasje på gulv.
- Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger:
- Tapet.
- Malte plater.
- Malt trepanel.

Himling:
- Malte plater.
- Malt trepanel.

Det er påvist mindre rynkedannelser i tapet, samt enkelte bruksmerker på overflatene.
Overflatene vurderes å være i normal stand sett i forhold til alder og bruk, og ytterligere slitasje må påregnes over tid.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt en høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet i soverom.
• Det er målt en høydeforskjell på 18 mm lokalt i kjellerstuen.

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

Radon

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en peis i stuen og vedovn i kjellerstuen tilkoblet stålrør.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført i kjellerstue for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling. Treverket fremstår tørt og uten tegn til råte eller mugg.
Det tas likevel forbehold om at det kan foreligge fuktskader i konstruksjonen utenfor området som er tilgjengelig gjennom inspeksjonshullet.
Dreneringens funksjon og tilstand har stor betydning for risikoen for fuktpåvirkning over tid.

Vurdering av avvik:
• Det gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjonstype som erfaringsmessig har høy skadefrekvens knyttet til fukt og fuktrelaterte skader. Dette skyldes blant annet økt risiko for fuktskader ved innvendig isolering av yttervegger.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon. Det anbefales økt oppmerksomhet på fuktforhold, samt å vurdere tiltak ved behov, herunder kontroll, vedlikehold og eventuelle lokale åpninger. Videre bør forbedring av drenering vurderes for å redusere fuktbelastningen og forebygge fremtidige skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malte tretrapper med malte og lakkerte trinn.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen - mindre justeringer og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet ble opprinnelig oppført i 1994 og er senere oppgradert i flere omganger, senest i 2008. Det er utført arbeider på badet av ulike rørleggerfirmaer, hvor Rørlegger Eide i Hokksund skal ha utført de siste arbeidene. I tidligere salgsoppgave er badet oppgitt å være fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malt trepanel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lite/ingen fall fra terskel til dusjkar.

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

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da flisene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert mangelfullt fall mot sluk. Selv om dusjing skjer i dusjkabinett, kan forholdet medføre vannansamling og økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer. Ytterligere vedlikehold og utbedring av gulvets fall må påregnes over tid.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Påviste avvik kan medføre risiko for fremtidig skadeutvikling. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader på nåværende tidspunkt, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom det oppstår skade.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da membran- og slukløsningen vurderes å være mot slutten av forventet levetid. Selv om det ikke er registrert avvik eller skader, øker alderen risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Oppgradering av tettesjikt og sluk må derfor påregnes i nær fremtid.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med to servanter.
- Vegghengte speil.
- Dusjkabinett.
- Innmurt badekar.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i veggen i kottet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

Vurdering av avvik:

• Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Ukjent alder på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger har malt betong og himling med malte trebord og strukturert overflate.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.
- Det er målt 8 mm fall fra terskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da flisene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert mangelfullt fall mot sluk. Dette kan medføre vannansamling og økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin eller øvrige installasjoner. Ytterligere vedlikehold og utbedring av gulvets fall må påregnes over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da membran- og slukløsningen vurderes å være mot slutten av forventet levetid. Selv om det ikke er registrert avvik eller skader, øker alderen risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Oppgradering av tettesjikt og sluk må derfor påregnes i nær fremtid.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Dusjkabinett.
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
• Avtrekksystemet må utbedres.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Vinskap.
- Oppvaskmaskin. (Frittstående)

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

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

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Gulvet har belegg. Vegger har malte plater og fliser. Himlingen har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe mindre sprekk på flis på vegg.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da det er påvist en mindre sprekker på veggflis. Avviket vurderes hovedsakelig som kosmetisk, uten vesentlig betydning for rommets funksjon. Utbedring vurderes ikke som nødvendig på nåværende tidspunkt.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

• Det er påvist mindre bruddskader på spyleknappen til toalettet. Forholdet vurderes hovedsakelig som kosmetisk.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Gulvet har belegg. Vegger har tapet, malte plater og fliser. Himlingen har malte plater.

Overflater er i normal stand tatt alder i betraktning.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består av kobberrør.
Ifølge tidligere eier er røropplegget oppgradert i periodene 1994-1997 og 2004-2008.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunktet for utskiftning av vannledningene nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alderen kan lekkasjer eller andre skader oppstå. Det vil være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport

TG 2 settes da deler av de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader. Røropplegget er delvis oppgradert i nyere tid, og vurderingen gjelder derfor hovedsakelig de eldre delene av anlegget. Det ble ikke observert synlige avvik under befaringen, men ytterligere vedlikehold og utskifting må påregnes over tid.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene består av plast, og kloakken er luftet via loftet.
Det antas at avløpsrørene er fra samme perioder som vannrørene, med oppgraderinger utført i 1994-1997 og 2004-2008.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- De innvendige avløpsrørene har middels alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunktet for utskiftning av avløpsrørene nærmer seg. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader. Det vil derfor være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

TG 2 settes da deler av de innvendige avløpsrørene antas å være over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader. Røropplegget antas å være delvis oppgradert i nyere tid, og vurderingen gjelder derfor hovedsakelig de eldre delene av anlegget. Det ble ikke observert synlige avvik under befaringen, men ytterligere vedlikehold og utskifting må påregnes over tid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.

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

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 7-10 år

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

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

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kottet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har stedvis synlig drenering langs grunnmuren.
Ifølge egenerklæringen er dreneringen fra 2012, basert på opplysninger fra tidligere eier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Knotteplasten bør avsluttes 5–10 cm over terreng, med avslutningslist for å hindre at vann, jord og insekter trenger inn bak.
- Drenspappen bør avsluttes med topplist for å hindre inntrenging av fukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

TG 2 settes da grunnmursplaten (knotteplasten) stedvis mangler avslutning med topplist, samt at deler av knotteplasten ikke er synlig eller ført tilstrekkelig over terreng. Dette vurderes som mangelfull utførelse og kan medføre at vann, jord og smuss trenger inn bak platen, med økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å utbedre forholdene ved å sikre korrekt høyde og avslutning med egnet topplist.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Det er påvist noe saltutslag og malingsflass.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/tiltak

Terrengforhold:
Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utilstrekkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

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

Beskrivelse

Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

Oljetank

Beskrivelse

Det antas å være en nedgravd oljetank på eiendommen.
Det er ukjent om tanken er sanert eller plombert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Hentet fra tidligere salgsoppgave

Standard
Normal standard for en garasje bygget i 2004.

Vedlikehold
Ingen behov for umiddelbare vedlikeholdstiltak registrert. Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	84			84	
1. Etasje	88			88	59
Kjeller	67			67	
SUM	**239**				**59**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang, kott, garderobe, toalettrom		
1. Etasje	Stue, kjøkken, trapperom, toalettrom, gang, entré		
Kjeller	Vaskerom, gang, mellomgang, kjellerstue, bod		

Kommentar

TBA:
- Inngangsparti på ca. 3 m²
- Terrasse på ca. 27 m²
- Platting/markterrasse på ca. 29 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		28		28	
Bod tilhørende carport		5		5	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 22 m²
- Bod i garasje på ca. 6 m²
- Bod til carport på ca. 5 m²

Takhøyde i kjellerstue på ca. 1.94 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Marthe Solberg	Kunde
	Thomas Dahlby Løvgren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	17	64		0	858 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ekornveien 6

Hjemmelshaver
Solberg Marthe, Løvgren Thomas Dahlby

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Ekornveien 6, 3300 HOKKSUND**	
Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-382842**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160772867**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **272,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **239,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **254,98**

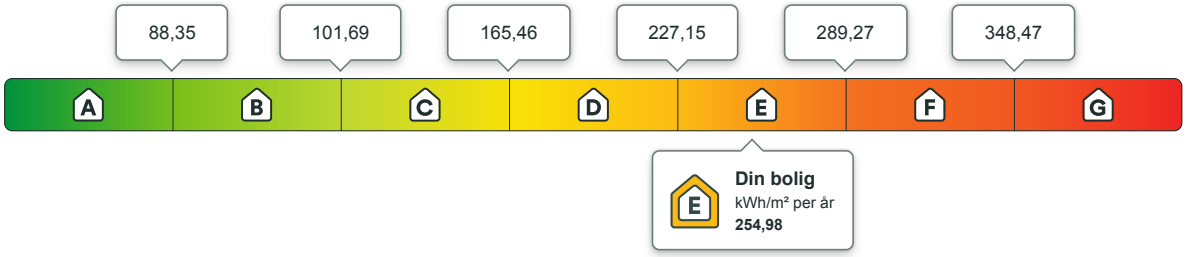
Ekornveien 6, 3300 HOKKSUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
70 179,41	**272,05**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Ekornveien 6, 3300 HOKKSUND

Detaljering

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

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



Ekornveien 6, 3300 HOKKSUND

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marthe Solberg	9578-5995-4-661926	2026-10-30 20:11:37
Thomas Dahlby Løvgren	9578-5995-4-273667	2026-10-30 20:08:56

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
30. okt. 2026

Oppdragsnummer
10-0368/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekornveien 6, 3300 HOKKSUND

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Marthe Solberg, Thomas Dahlby Løvgren

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2021

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, privat forsikring
Polisenummer: 53681859
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sitat tidligere eier: Huset ble kjøpt i 1982. Er totalt oppgradert mhp elektro, rør, første i perioden 1994-1997; derett er 2004-2008 hvor klart det meste skjedde i 2008. etter dette - ingen feil. Badet ble bygget nytt i 1994 og er oppgradert i flere omganger - sist i 2008. Forskjellige rørlegge re har vært innvolvert, men Rørlegger Eide i Hokksund sist.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skriver at dokumentasjon er vanskelig å oppdrive

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier skriver at dokumentasjon er vanskelig å oppdrive

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt ildsted i kjellerstue. Fagmessig utført egeninnsats.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier skrev at det var gjort i 2012

---

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: -Bravida montert lader for elbil - Varmepumpe

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Aida elektro AS i 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida installerte ny kurs og Easee lader i 2021

---

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

Eventuell kommentar: Ombygd oljefyr bygget om til biobrensel er fjernet av eier

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tak på overbygg terrasse er bygget feil. Takstein går ikke over blikk. Tett bak kledning

---

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?

Ja

Beskriv: Avvik høyde på noen gulvet

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dokumenter fra takst gjort i 2021 før vi overtok

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?

Ja

Beskriv: Kjørerett over tomten til hus foran

---

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?

Ja

Beskriv: Vil anta det ligger en tank i gårdsplass som tidligere ble brukt til fyringsolje

---

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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: 10-0368/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thomas Dahlby Løvgren	**2026-10-30**	**Marthe Solberg**	**2026-10-30**

Identifikasjon

bankID Thomas Dahlby Løvgren

Identifikasjon

bankID Marthe Solberg

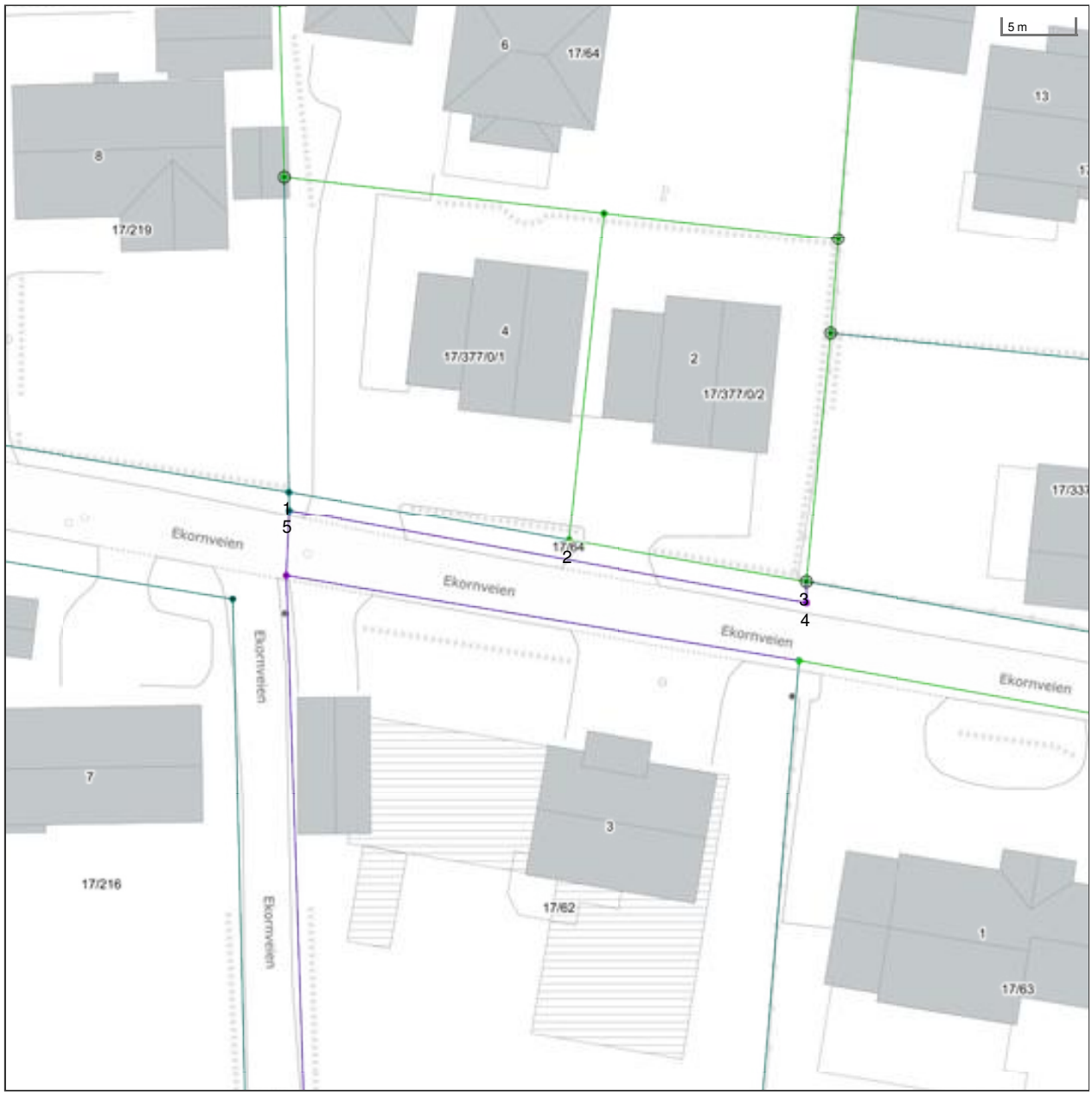
Signicat

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

Utskriftsdato: 03.11.2026

Eiendomskart for eiendom 3314 - 17/64//

Teig 1 av 2



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

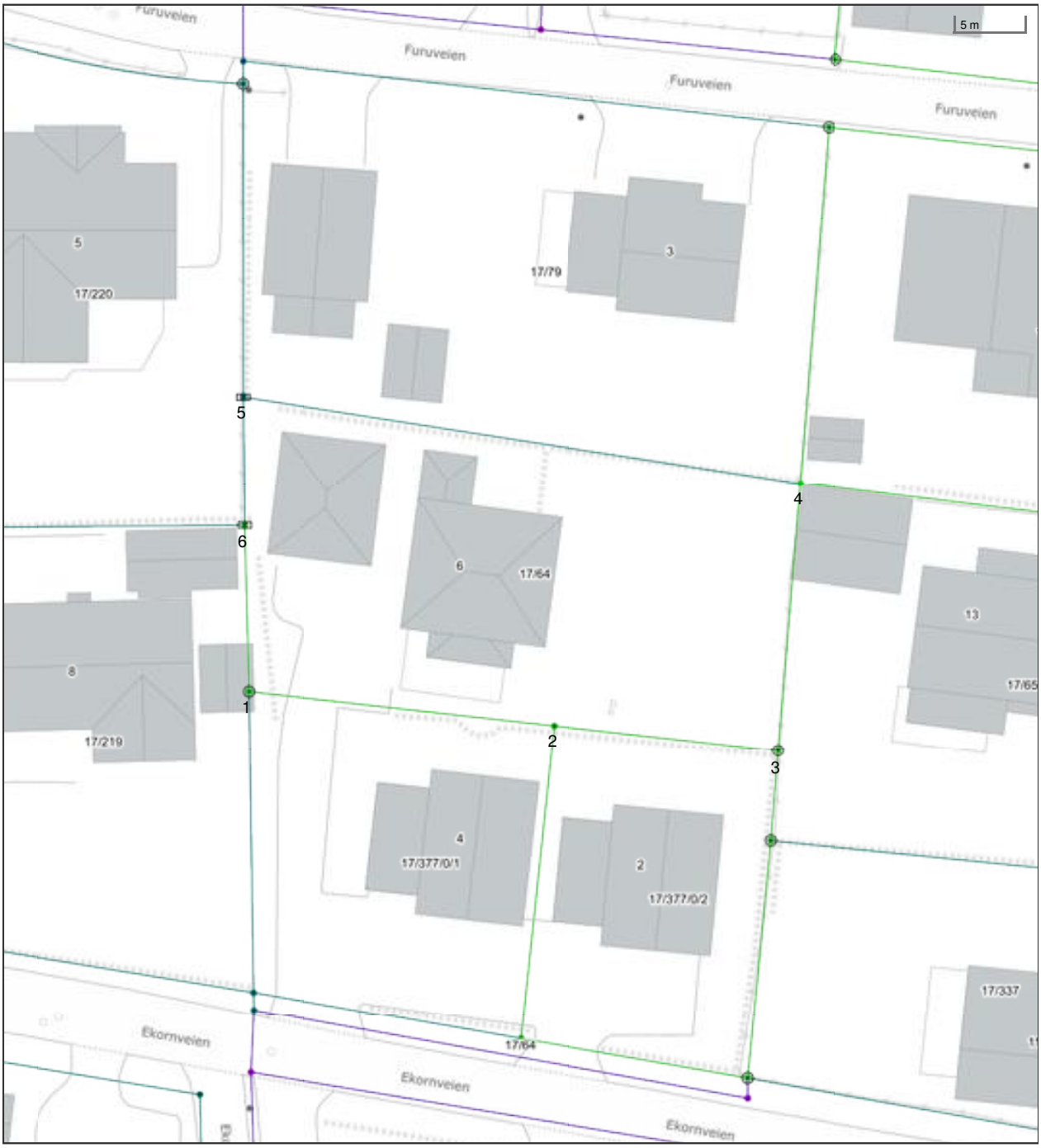
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr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

Teig 1 av 2

Areal	49,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625525,63	**Øst**	551847,03	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625529,88	551827,66	13 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	1,29	
2	6625526,76	551847,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,75	
3	6625524,11	551863,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,72	
4	6625522,65	551863,7	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,46	
5	6625528,59	551827,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,49	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	808,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625559,56	**Øst**	551853,45	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625551,69	551827,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,03	
2	6625549,51	551849,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,34	
3	6625547,91	551865,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,35	
4	6625567,35	551866,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	19,49	
5	6625573,05	551826,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	40,94	
6	6625563,71	551826,55	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	9,34	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ODDEVAL	Beregnet areal	858
Etablert dato	08.06.1946	Historisk oppgitt areal	1711
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.08	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	17/64
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.11.2021 19.11.2021	2021/8269 94/2021		17/2 (-2975,9), 3001/63 (2975,9) 17/17, 17/25, 17/49, 17/50, 17/52, 17/53, 17/55, 17/57, 17/59, 17/62, 17/63, 17/64, 17/65, 17/72, 17/75, 17/76, 17/77, 17/78, 17/79, 17/80, 17/81, 17/82, 17/83, 17/84, 17/86, 17/92, 17/121, 17/224, 17/300, 17/301, 17/320, 17/337, 17/377/0/2, 105/14, 105/48, 105/59, 3001/8
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/64
Seksjonering Seksjonering	03.09.2018 09.10.2018	2018/4140	Tinglyst 18.10.2018	17/377 (-853,5), 17/377/0/1 (466,8), 17/377/0/2 (386,7) 17/2, 17/17, 17/64, 17/65, 17/219, 17/337
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	05.07.2018 05.07.2018	2018/1483 18/2018		17/64 (-853,5), 17/377 (853,5) 17/2, 17/17, 17/65, 17/219, 17/337
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	15.06.2018 05.07.2018	2018/1483 18/2018		17/2, 17/17, 17/64, 17/65, 17/77, 17/79, 17/219, 17/220, 17/337, 17/377
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.05.2018 03.05.2018	2018/1483 18/2018	Tinglyst 08.05.2018	17/64 (-894,8), 17/377 (894,8) 17/2, 17/17, 17/65, 17/219, 17/337
Kartforretning Kartforretning	04.02.1972	2219		17/64 (1711)
Skylddeling Skylddeling	08.06.1946			17/59, 17/64

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625559.56	551853.45		Ja	808.6	
Eiendomsteig	6625525.63	551847.03		Nei	49.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLBERG MARTHE F150678*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ekornveien 6 3300 HOKKSUND	Bosatt (B)
LØVGREN THOMAS DAHLBY F180584*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ekornveien 6 3300 HOKKSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ekornveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3300 HOKKSUND	Kirkesogn	04050101 Haug
Grunnkrets	407 Loesmoen nord	Tettsted	2003 Drammen
Valgkrets	3 Hokksund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160772867		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	160772867	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	14.06.1961
3	160772859		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 160772867: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	88
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekornveien 6	H0101	17/64	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 160772867-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 14.06.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	14.06.1961	04.11.2026	152/61

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekornveien 6	H0101	17/64	0	0	0	0	

Etasjer

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

3: Bygning 160772859: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	06.06.1950	04.11.2026	84/50
Tatt i bruk		23.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/64	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0

Grunnkart

Øvre Eiker kommune

Eiendom: 17/64
Adresse: Ekornveien 6
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

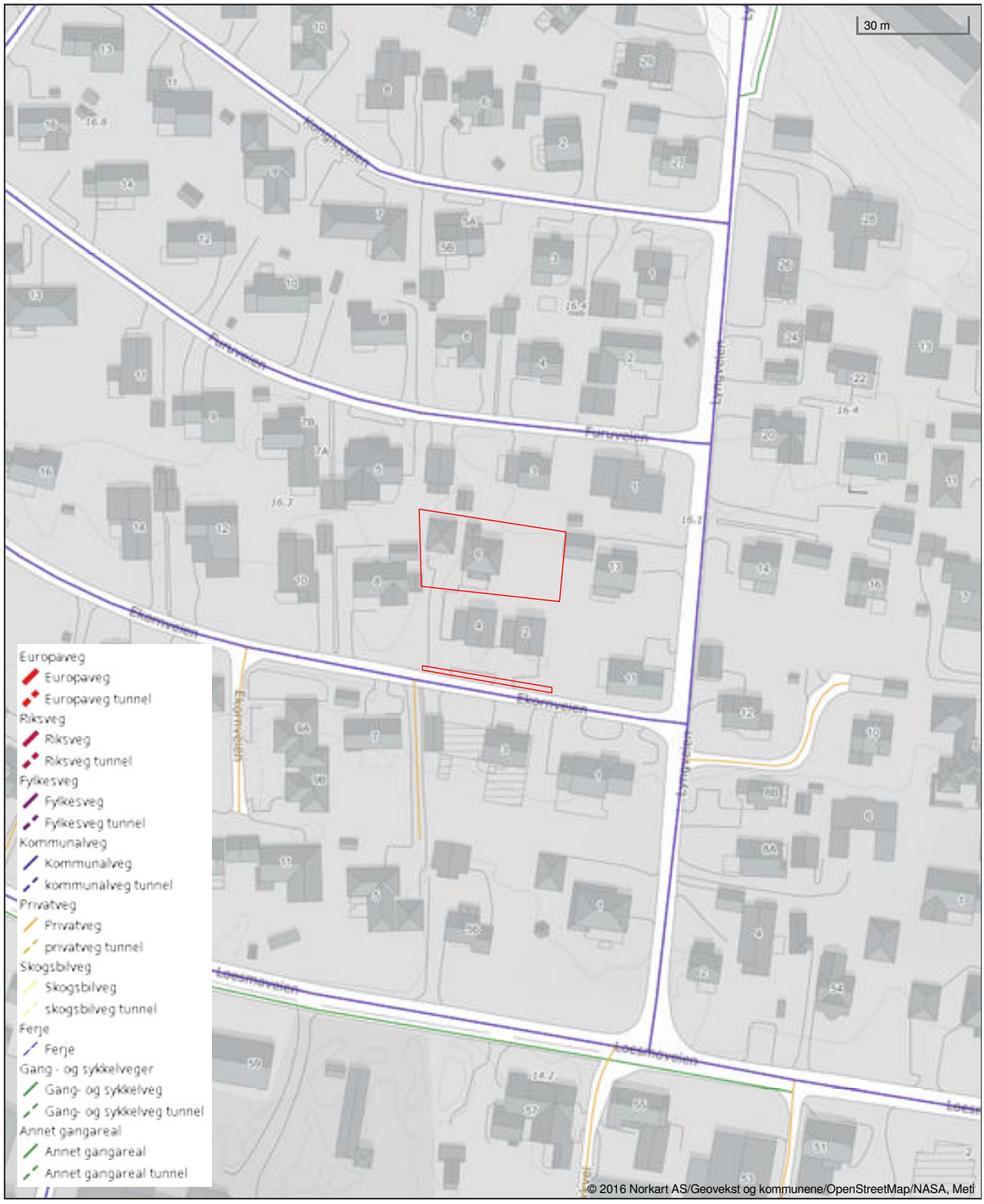
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 03.11.2026

Vegstatuskart for eiendom 3314 - 17/64//



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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for området Loesmoen i Øvre Eiker kommune

A. Fellesbestemmelser.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2.

Bebyggelsens farger skal godkjennes av bygningsrådet. Grupper av hus som naturlig hører sammen bør ha samme materialvalg. Fargene skal fremheve samhørighet i husgruppen.

§ 3.

Byggemelding til bygningsrådet skal være bilagt skisse som viser terrengbehandling rundt boligene,samt plassering av tørkestativ, søppeldunk o.l. Eksisterende vegetasjon av verdi skal søkes best mulig bevart. Det er ikke tillatt med beplantning som etter bygningsrådets skjønn vil være til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

§ 4.

Gjerdenes utførelse,høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusene kan bygningsrådet forby gjerder.

§ 5.

a) Garasjer skal plasseres som vist på planen. Der det ikke er vist garasje,skal den plasseres i eller sammenbygges med våningshuset. For gruppe av hus kan bygningsrådet godkjenne frittliggende garasjeplassering. Bygningsrådet kan også innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene for 2 eller flere tomter kreve at det bygges garasjeanlegg i tomtegrensen.

b) For eneboliger og kjedehus skal det være 1 garasje,samt 2 oppstillingsplasser for bil på egen tomt.
For rekkehus skal det være 1½ oppstillingsplass pr.leilighet, herav 1 overdekket (ev. garasje).

c) Avkjørsler skal være horisontale,minst 1,5 m. fra opparbeidet veikant.

d) Garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset,selv om den skal bygges senere.

§ 6.

På friområdet kan bygningsrådet tillate oppført barnehagehus o.l. som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friareal.

a) Tomter som etter bygn.rådets skjønn har en tilstrekkelig størrelse kan etter søknad tillates delt, når andre forhold ikke er til hinder for dette. Utnyttelsesgraden skal dog ikke overstige 0,2.

§ 7.

Mindre unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det,meddeles av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Øvre Eiker kommune.

§ 8.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

B. Bestemmelser for rekkehus,parsell nr.1 - 24.

§ 9.

Rekkehusene skal oppføres i 2 etasjer med maksimal gesimshøyde ved flatt terreng på 650 cm.

§ 10.

Takvinkelen skal være den samme for alle hus,fra 0° - 22°.

C. Bestemmelser for eneboliger parsell 25 - 55.

§ 11.

Boligene skal oppføres i en etasje.Underetasje mot fallende terreng kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesimshøyde skal maksimalt være 350 cm. ved flatt terreng.

§ 12.

Takvinkelen skal være den samme for alle hus fra 0°- 24°.

D. Bestemmelser for eneboliger og kjedehus parsell 56-127 og 134-138

§ 13.

Boligene skal oppføres i en etasje.Underetasje mot fallende terreng kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesimshøyde skal maksimalt være 350 cm. ved flatt terreng.

§ 14.

Takvinkelen skal være fra 21°- 24°.

§ 15.

For hus som naturlig utgjør en enhet,tillates sammenbygning i grupper - innenfor byggeforskriftenes bestemmelser.

E. Bestemmelser for eneboliger parsel nr.128-133 og 139-142.

§ 16.

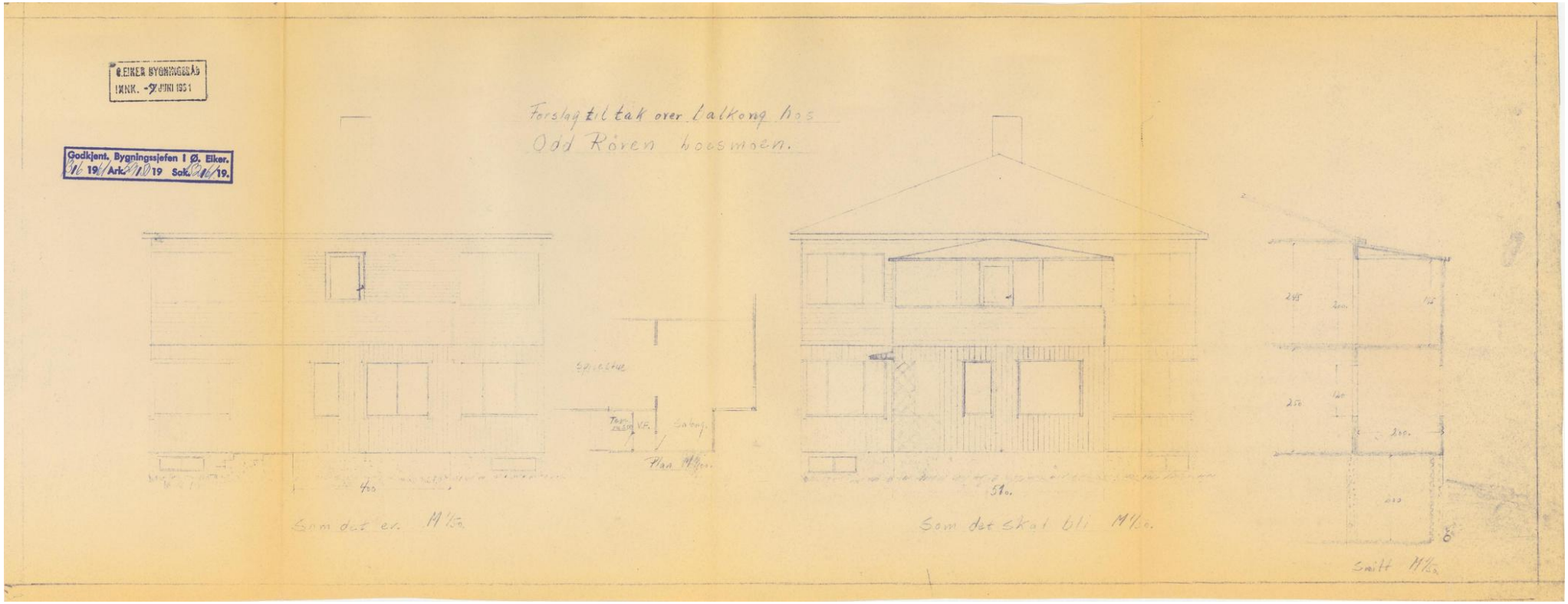
Eneboligene skal oppføres i 1 eller 1½ etasje.Underetasje mot fallende terreng kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.Gesimshøyde skal maksimalt være 350 cm.ved flatt terreng for 1 etasje og 480 cm.for 1½ etasje.

§ 17.

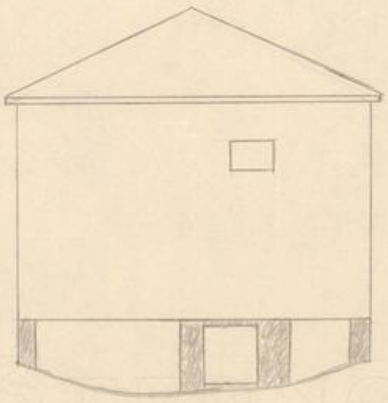
Takvinkelen skal være fra 21° til 24°.

21 S 80

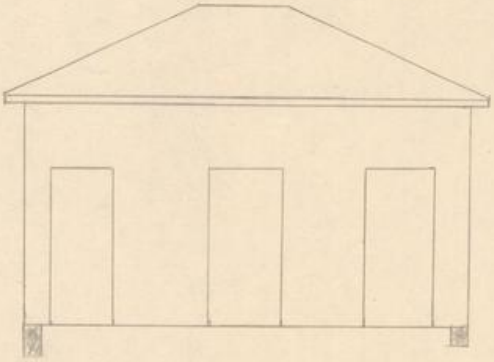
Revidert 12.2.1980 av bygn.råd.


Ø. EIKER BYGNINGSRÅD
INNK. - 7 JUNI 1951
Godkjent. Bygningssjefen I Ø. Eiker.
19 Ark. 19 Sak. 19.
Forslag til tak over balkong hos
Odd Røren hoesmoen.
Som det er. M 1:50
Som det skal bli M 1:50.
Snitt M 1:50

Øvre Eiker Byggingsråd
J. nr. 59
1950

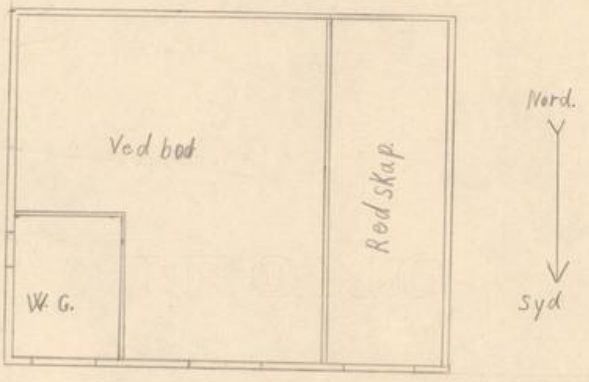


Mot syd.



Mot øst

Odd Røren



Grundriss.

M. 1:50.

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

SOLBERG MARTHE
Ekornveien 6
3300 HOKKSUND

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/9299 Ekornveien 6-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.11.2021 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 ble avdekket at håndslukkingsapparatet er defekt.
Dato:	11.11.2021
Gjelder:	Bruksenhet
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

ADVOKATFIRMAET BORGEN DA

Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Borgen DA	
Adresse:	
Pb 236	
Postnummer:	Poststed:
3301	Hokksund
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
NO 976 057 341	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 756230 Tinglyst: 11.05.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Aslak Hjelde	190753 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0624	Øvre Eiker kommune	17	377		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0624	Øvre Eiker kommune	17	64		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
11/5/18	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til adkomst, herunder vei, over Gnr 17 Bnr 377 for eiendommen Gnr 17 Bnr 64 i kommune 0624 Øvre Eiker.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Hokksund 9/5/13	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Returneres til :
Eiendomsmegler 1 v/oppgjørsavdelingen
Postboks 317
3502 HØNEFOSS
Org. nr.: **953 376 040**

Ref. nr.: **8430**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
1818117

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
624	ØVRE EIKER	17	377		1	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off.vei [ ] **A** Annet

Type bolig:
[X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 4.095.000,- ***FireMillionerNittiFemTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspropriasjon [ ] **4** Tvangsauksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifteoppgjør [ ] **7** Opphør av samboerskap [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1.300.000

Vi erklærer at overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og avgiftsgrunnlaget tilsvarer eiendommens tomteverdi.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
91 41 88 539	Mesterhus Buskerud AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
18 02 62 [redacted]	Vidar Romset	[X] Ja [ ] Nei	1/2
13 10 62 [redacted]	Anne Elisabeth Romset	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen 17/377/1 gir eiendommen 17/64 adkomstrett over sin eiendom.
Felles vedlikeholdsansvar mellom eiendommene 17/64 og 17/377/1.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 1 av 2

Doknr: 407576 Tinglyst: 05.04.2019
STATENS KARTVERK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Hokksund 22/5-2018

Kjøper/erververs underskrift: Vidar Romset, Anne Elisabeth Romset

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: VIDAR ROMSET, ANNE ELISABETH ROMSET

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Hjørdalen 28/5-18

Utstederes underskrift 7): Trond Breidablikk, Thomas Brenna

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: MESTERHUS BUSKERUD AS, TROND BREIDABLIKK, THOMAS BRENNA

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Irene Skrettberg — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Irene Skrettberg Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

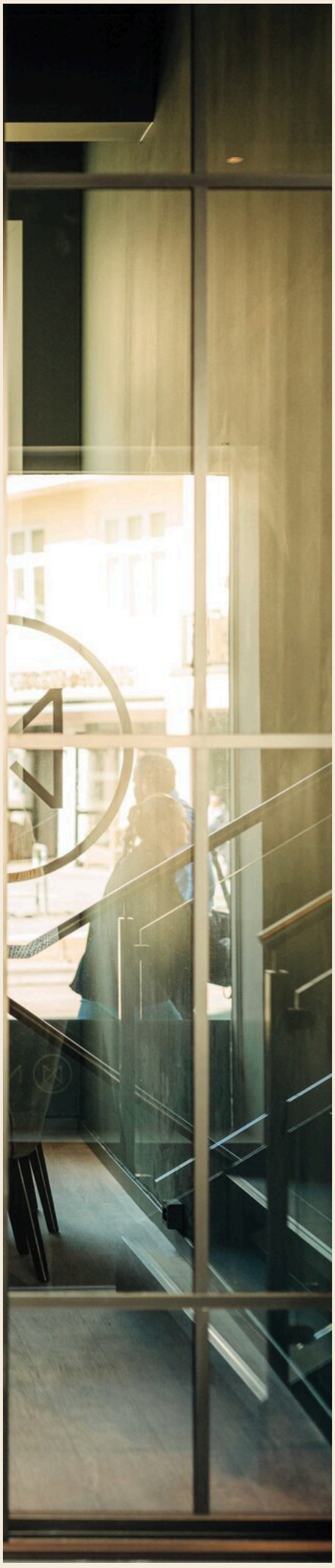
Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

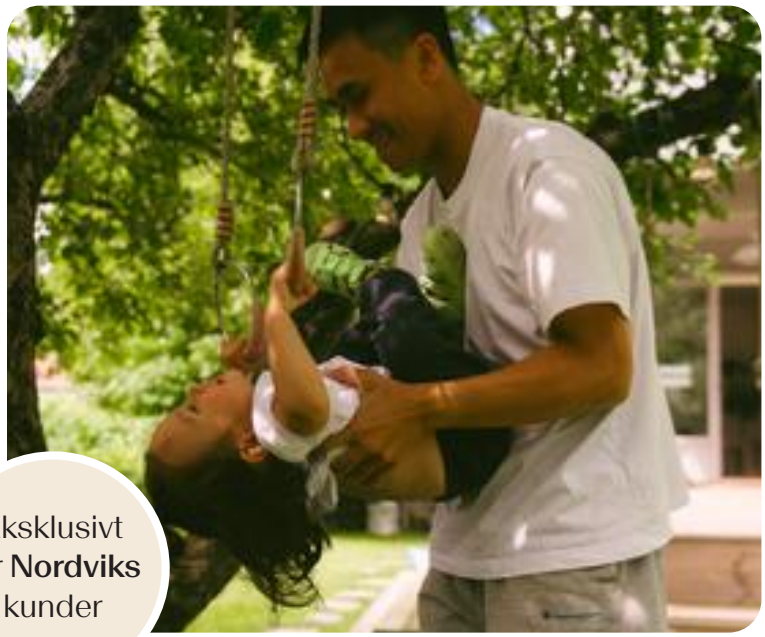


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 10-0368/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Ekornveien 6, 3300 HOKKSUND

Matrikkel: Gnr 17, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Drammen **Saksbehandler:** Sondre Engelhardt Skree **Telefon:** 901 88 991 **E-post:** s.skree@nordvikbolig.no

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:

Sondre Engelhardt Skree

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.skree@nordvikbolig.no
901 88 991