



Velkommen til

Skotselvveien 337  
3302 Hokksund

EiendomsMegler **1**





Velkommen til  
**Skotselvveien 337**  
**3302 Hokksund**

# Lys og trivelig enebolig med 3 soverom og romslig uteplass - Landlig og naturskjønn beliggenhet!

Velkommen til Skotselvsveien 337!

Boligen ligger i et rolig og trivelig område med landlig preg. Her bor man med kort avstand til naturen og flotte turmuligheter i skog og mark, noe som gir gode muligheter for friluftsliv. Det er kort vei til nærmeste dagligvarebutikk, og Hokksund sentrum ligger like i nærheten med både tog- og bussforbindelser mot Drammen, Kongsberg og Oslo.

Eneboligen går over to etasjer og inneholder:

Kjeller: Gang og 3 boder.

1. etasje: Entré, gang, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

I tillegg har boligen en romslig terrasse.

Velkommen til visning!

## Nøkkelinformasjon

|                      |                             |                        |
|----------------------|-----------------------------|------------------------|
| Prisantydning        | kr                          | 3 600 000              |
| Omkostninger*        | kr                          | 91 386                 |
| Totalpris inkl. omk. | kr                          | 3 691 386              |
| BRA/BRA-I            |                             | 142/142 m <sup>2</sup> |
| Ant. sov.            |                             | 3                      |
| Tomteareal           | ca. 1 126.70 m <sup>2</sup> |                        |
| Eiendomstype         |                             | Enebolig               |
| Eierform             |                             | Eiet                   |
| Byggeår              |                             | 1954                   |

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

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Irene Skretteberg**  
Eiendomsmegler MNEF

472 55 428  
[irene.skretteberg@em1sorost.no](mailto:irene.skretteberg@em1sorost.no)



# Informasjon om eiendommen

## Pris

|                      |    |           |
|----------------------|----|-----------|
| Prisantydning        | kr | 3 600 000 |
| Omkostninger*        | kr | 91 386    |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 691 386 |

### \*Omkostninger

Kr 90 000,- Dokumentavgift (2,5 % av salgssum)

Kr 545,- Tinglysing av skjøte

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 296,- Grunnboksutskrift

Kr 91 386,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 15 700,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 107 086,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 18 500,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 109 886,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 3 707 086,- Totalpris inkl. boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

### Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 17 006 pr. år for 2024

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, slamtømming, tilsynsgebyr, renovasjon og feiegebyr. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

De kommunale avgiftene fordeler seg slik:

Vann: kr 7 467,-

Feiing: kr 578,-

Renovasjon: kr 4 930,-

Slamtømming: kr 3 368,- hver 24 mnd.

Tilsynsgebyr avløp: kr 633,-

Det er installert vannmåler.

Kommunen fakturerer ikke eiendomsskatt.

### Registerbetegnelse

Gnr. 78, bnr. 59 i Øvre Eiker kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Areal

Enebolig :

BRA-i: 142 m<sup>2</sup>

BRA total: 142 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>. Gang og 3 boder.

#### 1. etasje

BRA-i: 54 m2. Entré, gang, kjøkken og stue.

TBA: 36 m2. Terrasse.

#### 2. etasje

BRA-i: 38 m2. Gang, bad og 3 soverom.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Eiet

#### **Boligtype**

Enebolig

#### **Parkering**

Parkering på gruset gårdsplass.

#### **Tomt**

Tomteareal er 1 126.70 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt med gruset innkjørsel og gressplen med beplantning.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

#### **Byggeår**

Ca. 1954 i følge kommunen.

#### **Innhold**

Eneboligen går over to etasjer og inneholder:

Kjeller: Gang og 3 boder.

1. etasje: Entré, gang, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

I tillegg har boligen en romslig terrasse.

### **Standard**

#### **Entré**

Velkommen inn til entréen med plass til oppheng av yttertøy og til å sette ifra seg sko. I gangen er det en praktisk skyvedørgarderobe med god oppbevaringsplass. Fra gangen går man videre inn til stuen og kjøkkenet.

#### **Stue**

Stuen er romslig og godt utnyttet, med en naturlig inndeling som gir plass til både sofakrok og et hjørne med lenestoler. Vinduene slipper inn godt med naturlig lys, som gir rommet en luftig og åpen følelse. Boligen har også en peisovn som gir god varme, samtidig som det skaper en lun og koselig stemning. Fra stuen er det direkte adkomst til en romslig terrasse.

#### **Kjøkken**

Eldre kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### **Bad**

Eldre bad med fliser på vegger og gulv. Badet er utstyrt med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

#### **Soverom**

Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord. De andre soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller et trivelig hjemmekontor, alt etter behov.

### **Innbo og løsøre**

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et rolig og trivelig område med landlig preg. Her bor man med kort avstand til naturen og flotte turmuligheter i skog og mark, noe som gir gode muligheter for friluftsliv.

I nærområdet finner man Røren barneskole og Hokksund ungdomsskole, noe som gjør området godt tilrettelagt for familier med barn. Det er også gode idrettstilbud i nærheten, blant annet EikerKvikk med friidrettsbane og fotballbaner.

Det er kort vei til nærmeste dagligvarebutikker, Kiwi Semsmoen og Rema 1000 Hokksund. Hokksund sentrum ligger også like i nærheten, med gode tog- og bussforbindelser til Drammen, Kongsberg og Oslo.

### **Barnehage/skole/skolekrets/fritid**

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med

EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

### Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

### Byggemåte

#### Tomteforhold

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn. Begrenset kontrollmulighet. Ingen synlig drenering rundt boligen. Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør. Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

#### Utvendig

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er skiftet i senere tid, men nøyaktig alder er ikke kjent. Taktekking med betongtakstein har en estimert teknisk levetid på 30 -50 år. Omfatter stein, sløyfer/lekter og underlagsbelegg. Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold Nedløp og beslag består av stål. Taknedløp stedvis koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur. Veggene er oppført i mur- og trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående, luftet bordkledning. Det er ikke registrert musebånd ved nedre avslutning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Den er innsisert fra lukeområdet. Loftet er isolert med løsmasser, sagflis og mineralull. Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er stedvis eldre, uisolerte trevinduer med to glassfelt. Ett eldre trevindu med 3-lags glass i 2.etasje. Bygningen har malt hovedytterdør og malt tofløyet heve-/skyvedør (balkongdør) i tre. Det er delvis overbygget terrasse ut fra stue, ca. 16 m². Overbygget del er oppført med taksperrer og OSB-plater, tekket med stålplater (Decra e.l.). Rekkverk består av liggende spiler med høyde ca. 80 cm. Konstruksjonen er fundamentert med støpte pilarer, med trestolpe i ett hjørne som fremstår som et svakt punkt. Det er i tillegg en platting mot terreng på ca. 20 m². Rekkverket her fremstår skjevt.

#### Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og mdf plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mellom kjeller og 1.etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har murt teglpipe. Det er installert peisovn i stue. Rom under terreng; Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Enkelte innvendige lettvegger av Ytong. Grunnmuren viser partier med overflate av tresonitt. Boligen har malt tretrapp med sklisikre tepper i trinn. Trapp i treverk til kjeller. Innvendig behandlede dører.

#### Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber. Det er observert plastledning til 2. etasje fra skap. Stoppekran lokalisert i kjeller. Synlige avløpsrør er av plast. Det er sluk av støpejern i kjeller. Stakeluke er synlig fra inspeksjonsluke i gang. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmepumpe i boligen. Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Ikke ytterligere kontrollert. Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes. Det er registrert åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Overbelastningsvern 50 A. Det mangler røykvarsler i boligen. Brannslukningsapparat i skap 1.etasje.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 3 (Store eller alvorlige avvik):

Utvendig - dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Innvendige trapper - 2:

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

Kjøkken - avtrekk:

Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

Elektrisk anlegg:

Anbefales el-kontroll med ref. til alder og manglende dokumentasjon. NS3600 krever dokumentasjon på hele anlegget for å gi TG1. Tilstandsgrad settes etter gjeldene retningslinjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann:

Det mangler røykvarsler i boligen. Brannslukningsapparat i skap 1.etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking:

Taket over inngangspartiet har eldre shingeltekk-ing, med registrert mosegroing og manglende renne/nedløp.

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert råde i enkelte bord nederst på kledningen, og det er stedvis skiftet bord mot gårdsplass. Nye bord er skjøttet mot eldre kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert eldre spor etter trespisende insekter på enkelte synlige trekonstruksjoner. Ikke direkte svekket treverk på tilgjengelig del ved lukeområdet. Det ble også observert eldre vepsebol.

Vinduer:

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer fra 70 tallet med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Vindu på hovedsoverom lar seg ikke lukke og det er observert kondens på innsiden av glasset. Rommet mangler ventil eller annen form for lufting. Eldre kjellervindu. Ett vindu er fjernet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Lav høyde på rekkverk og skjevhet i konstruksjonen gir redusert sikkerhet og stabilitet. Punktvis bæring med trestolpe i hjørne gir svakhet i

understøttelsen.

Innvendige overflater:

Fargeforskjell på veggplater på kjøkken. Det mangler stedvis listverk og enkelte områder fremstår med ufullstendig komplettering og overflateavvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Kontrollerte rom:

-Det ble målt totalt 15-17 mm høydeforskjell i stue.

-Det ble målt totalt ca 10 mm høydeforskjell kjøkken-gang.

-Det ble målt totalt ca 17 mm høydeforskjell garderobesrom/ soverom

-Det ble målt totalt ca 16 mm høydeforskjell hovedsoverom.

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

Radon:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det ligger mye sot i feieluken i kjelleren, og dette bør fjernes for å opprettholde god trekk og redusere risiko for brann. Det er i tillegg eldre ildsteder på kjøkken (mangler plate foran ildsted) og på soverom, begge av eldre type.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert utbredt saltutslag på grunnmursflater, som indikerer fuktvandring fra grunnen eller tidligere fuktbelastning. Ett kjellervindu er ikke montert og står åpent.

Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk målt til 84 cm rundt trapp i 2.etasje.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det må påregnes behov for justering og vedlikehold. Det er generelt høy slitasjegrad på dørene.

Bad - overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er gjennomslag av kvist i panelene i himlingen.

Bad - overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det bør foretas rengjøring under dusjkabinettet for å redusere risikoen for tilstopping og redusert avrenning.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid



på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

#### Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist skader på innredning. Det er registrert svellet innredning. Rør og avløp til dusjkabinett er ikke tilkoblet under kabinettet. Det er generell slitasje på sanitærutstyr. Det ble også observert mulig sildring fra toalett (kontinuerlig vannrenning).

#### Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningen, med overflateavvik, merker og hakk. Benkeplaten er fuktskadet rundt kjøkkenkranen.

#### Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

#### Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Inspeksjonsluken er plassert for høyt, noe som gir begrenset tilgang til stakepunkt ved eventuell tilstopping. Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

#### Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble stedvis registrert fuktutslag i kjeller ved befarings, samt saltutslag, forvitret maling/murpuss, og merker etter fukt. Med henvisning til byggeår og byggemåte er bygget ikke oppført med fuktsikring og isolasjon mot grunnen etter dagens standard. Dette medfører økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng, særlig ved høy grunnfukt eller mangelfull drenering. Kapillært fuktoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre. Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

#### Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i et område hvor det er påvist kvikkleire i grunnen iht kommuneplanen / NVE.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Avløpsrør av plast går under betonggulv, men det er registrert støpejernssluk i kjeller. Vanninntak er av jernrør med synlig rustdannelse. Eldre jernrør og støpejernssluk har begrenset gjenværende levetid. Rustdannelse på vanninntak kan føre til redusert vannkvalitet og lekkasjer. Ukjent rørovergang gir usikkerhet om tilstanden på deler av anlegget.

#### Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten. Opplysningene i

dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Kommunen finner ikke godkjente byggetegninger for opprinnelig oppføring av eiendommen i sine arkiver, det hefter derfor usikkerhet i om rommene i boligen er godkjent som rom til varig opphold.

Det er bygget tak over deler av terrassen mellom 2017–2021. Eiendommen ligger i LNF-område. Det er usikkert om tiltaket er søknadspliktig eller omsøkt. Risiko for at tiltaket krever ettergodkjenning eller dispensasjon fra kommunen.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 20.12.2023. og feiing den 10.09.2025.

Det ble under tilsynet avdekket følgende avvik ved anlegget:

1. Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.

Beskrivelse: Tak/gulv/panelvegg. 1.etg og 2.etg. Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere 1/2 steins skorsteinsvange enn minst 10 cm.

2. Avvik: Det ble avdekket at feie/sotluke ikke er i godkjent stand.

Beskrivelse: Mangler varmeskjold. Vår anbefaling til teknisk løsning er at sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.

3. Avvik: Det ble avdekket at feie/sotluke ikke er i godkjent stand.

Beskrivelse: Løs/utett sotluke. Vår anbefaling til teknisk løsning er at sotluken festes på godkjent måte.

1. Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.

Beskrivelse: Ikke montert varsling i boligen. Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i boenheten, i henhold til krav i forebyggendeforskriften.

2. Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.

Beskrivelse: Gammelt slukkeapparat. Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparat settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.

3. Anmerkning: Det bemerkes.

Beskrivelse: Det bemerkes at skorsteinene viser noe tegn til slitasje. Hvis skorsteinen rehabiliteres med innvendig rør, utgår avviket som omhandler brennbart materiale inntil.

4. Anmerkning: Det bemerkes.

Beskrivelse: Ildsted i kjeller er ikke i bruk. Hvis dette endrer seg, må røykrøret monteres minst 20cm over sotluke.

Det foreligger påbud om utbedringer. Selger har ikke utbedret feil og mangler iht. tilsynsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper er ansvarlig for utbedring av feil og mangler i rapporten. Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 14 832 kWh. opplyst av Elvenett AS. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert den 25.06.2019.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Anbefales el-kontroll med ref til alder og manglende dokumentasjon. NS3600 krever dokumentasjon på hele anlegget for å gi TG1. Tilstandsgrad settes etter gjeldene retningslinjer

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

#### **Info energiklasse**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

#### **Adgang til utleie**

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no). I henhold til områdeanalysen ligger eiendommen i et område med " middels til lav" aktsomhet for radon.

#### **Regulering**

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, ras og skredfare og hensyn landskap i Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036. Planid: 0503-408.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire med ingen risiko eller konsekvens ved skred, iht. områdeanalysen datert den 20.10.2025.

LNFR:

Eiendommen er avsatt til LNFR (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vann. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Øvre Eiker kommunes sakssystem eller arkiver. Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp. Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp. Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen. Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes. Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Vei:

Eiendommen har adkomst på delvis privat vei eid av gnr. 78 bnr. 17 og deler av veien ligger på denne eiendommens tomt. Naboene Skotselvveien 341 og 339 benytter seg også av denne veien. Tinglyst Adkomstrett datert den 19.06.1954. Kjøper må påregne kostnader for brøyting og

vedlikehold av privat vei.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 256 107 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 5 024 426 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

# Andre opplysninger

## Visning

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

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

## Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

## Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i

vedlagte budskjema.

## **Eier**

Jan Aga

## **Heftelser**

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

3314/78/59:

31.07.1954 - Dokumentnr: 2686 - Bestemmelse om gjerde

19.06.1954 - Dokumentnr: 2151 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3314 Gnr:78 Bnr:7

19.06.1954 - Dokumentnr: 2151 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3314 Gnr:78 Bnr:7

31.07.1954 - Dokumentnr: 2686 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3314 Gnr:78 Bnr:7

Bestemmelse om kloakkledning

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

## **Andre rettigheter og forpliktelser**

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

## **Andre relevante opplysninger**

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (mørselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 1.45% (forutsatt salgssum 3 600 000): kr. 52 200,-

Markedspakke: kr 18 500,-

Tilrettelegging: kr 17 950,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Garantipremie: kr 3 100,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter x4: kr 1 184,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr. 545,-

Sletting av pant: kr 545,-

Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time: kr 3 500,-

Administrasjonshonorar: kr 1 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr 8 025,-

Totalt: kr 116 506,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Tilstandsrapport kr. 3 600 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 10.11.2025.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere

eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kristian Aga

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja.

Hender v skikkelig regnvær at det kommer litt vann fra vegg i potetkjeller og ned i sluk i vaskerom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

#### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.



Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og

kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

**Forbrukerkjøp - definisjon** Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbruker – avtalevilkår** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon** Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

#### **Vedlegg**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

#### **Finansiering**

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

#### **Forsikring**

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

#### **Verdivurdering**

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

#### **Ansvarlig megler**

Irene Skretteberg  
Eiendomsmegler  
Telefon: 472 55 428  
E-post: irene.skretteberg@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Modum  
Vikersundgata 29  
3370 VIKERSUND  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



*Romslig terrasse med god plass til utemøblement.*



*Velkommen inn til entréen med plass til oppheng av yttertøy og til å sette ifra seg sko. I gangen er det en praktisk skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass.*





Stuen er romslig og godt utnyttet, med en naturlig inndeling som gir plass til både sofakrok og et hjørne med lenestoler.



Fra stuen er det direkte adkomst til en romslig terrasse.



*Her er det god plass til sofa og TV.*



*Boligen har også en peisovn som gir god varme, samtidig som det skaper en lun og koselig stemning.*





*I stuen er det et stort vindu som slipper inn godt med naturlig lys, som gir rommet en luftig og åpen følelse.*



*Mørkt kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate.*



*Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.*



*Eldre bad med fliser på vegger og gulv.*





*Boligen har tre innbydende soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord.*



*De andre soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller et trivelig hjemmekontor, alt etter behov.*





*Her kan du innrede etter egne ønsker og behov.*



*Flott overbygd terrasse med god plass til sittegruppe.*





*Her er det plass til utemøbler og grill, perfekt for sosiale sammenkomster.*



*Fra terrassen har du utsikt mot flotte grøntarealer.*





*I nærområdet finner man Røren barneskole og Hokksund ungdomsskole, noe som gjør området godt tilrettelagt for familier med barn.*



*Opparbeidet tomt med gruset innkjørsel og gressplen med beplantning.*

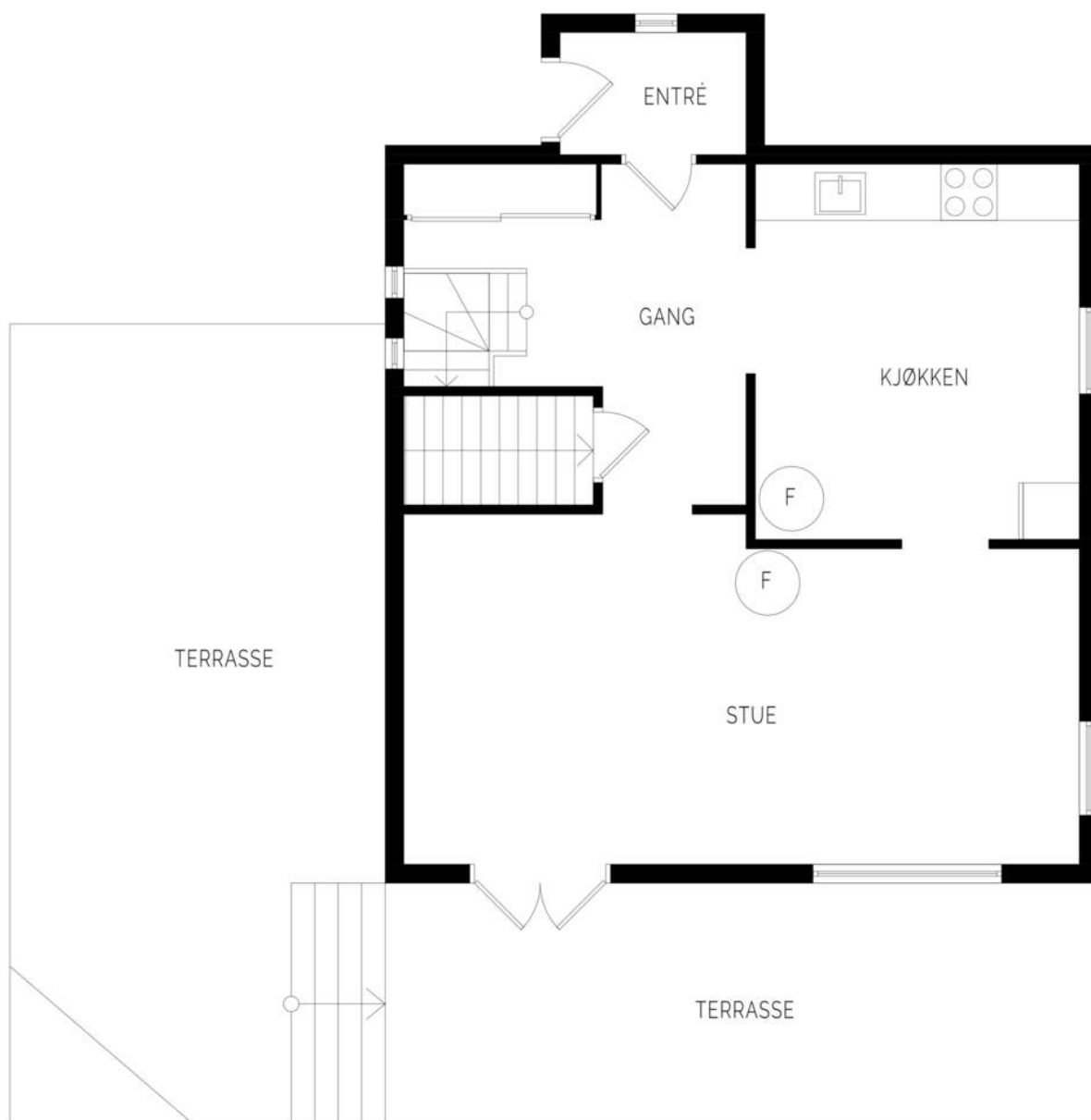




*Det er kort vei til nærmeste dagligvarebutikk, og Hokksund sentrum ligger like i nærheten med både tog- og bussforbindelser mot Drammen, Kongsberg og Oslo.*

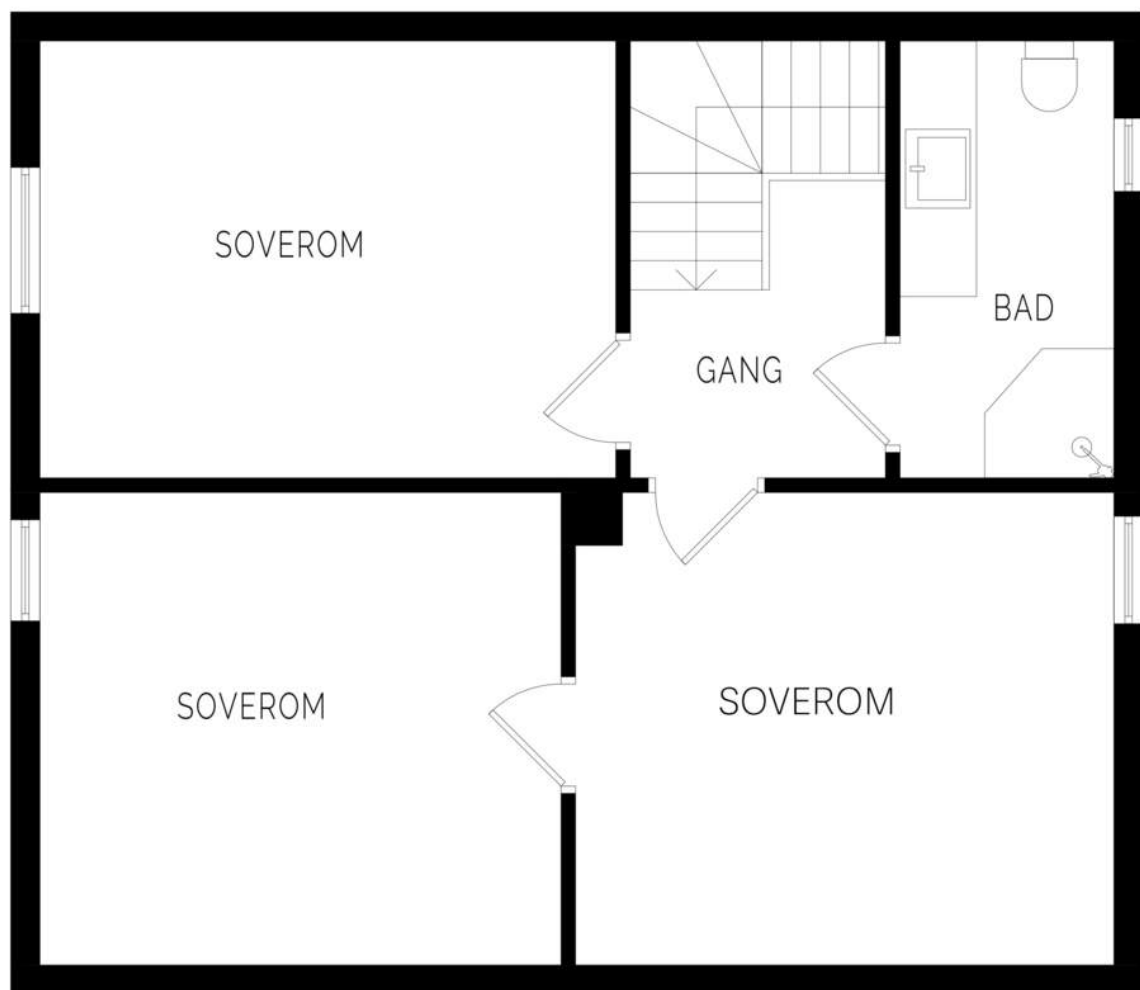


*Velkommen til en hyggelig visning!*

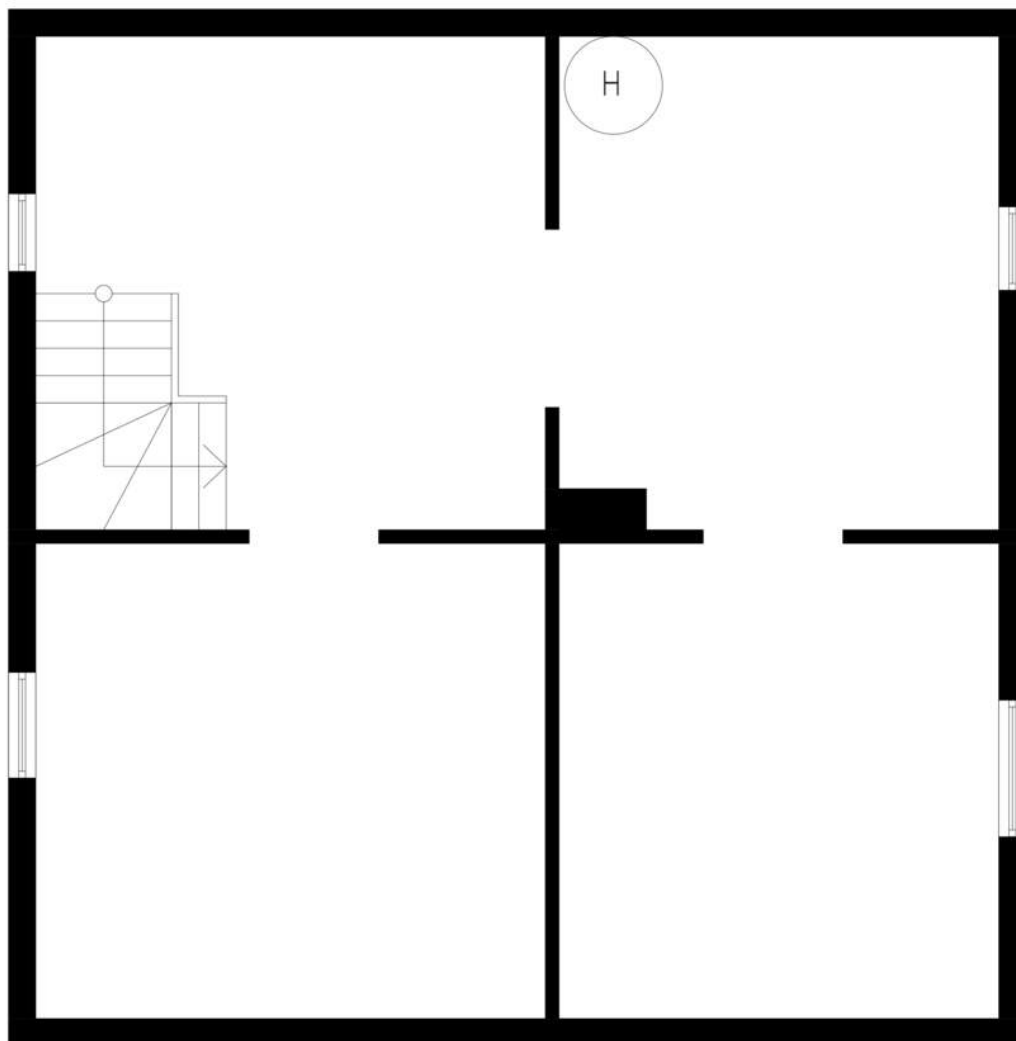


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# SKOTSELVVEIEN 337

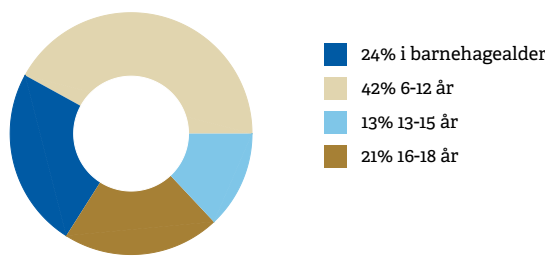
## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                   |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Karlsen Skotsmoen</b>        | <b>1 min</b>       |
| Linje 116, 136, 138, 139                                                                                          | 0.1 km                                                                                              |
|  <b>Hokksund stasjon</b>         | <b>7 min</b>       |
| Linje F4, F5, R12, R13                                                                                            | 4.1 km                                                                                              |
|  <b>Sandefjord lufthavn Torp</b> | <b>1 t 10 min</b>  |
|  <b>Oslo Gardermoen</b>          | <b>1 t 28 min</b>  |

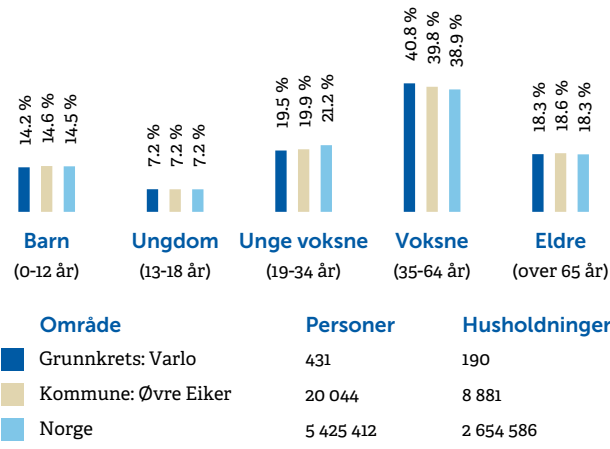
## SKOLER

|                                           |                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Røren barneskole (1-7 kl.)</b>         | <b>4 min</b>     |
| 230 elever, 13 klasser                    | 2.6 km                                                                                            |
| <b>Hokksund barneskole (1-7 kl.)</b>      | <b>8 min</b>     |
| 569 elever, 27 klasser                    | 4.5 km                                                                                            |
| <b>Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.)</b>   | <b>7 min</b>   |
| 343 elever, 20 klasser                    | 4.1 km                                                                                            |
| <b>Vestfossen ungdomsskole (8-10 kl.)</b> | <b>13 min</b>  |
| 289 elever, 21 klasser                    | 7.7 km                                                                                            |
| <b>Eiker videregående skole</b>           | <b>6 min</b>   |
| 400 elever, 15 klasser                    | 3.8 km                                                                                            |
| <b>Buskerud vgs. avd Rosthaug</b>         | <b>20 min</b>  |
| 710 elever, 38 klasser                    | 15.6 km                                                                                           |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

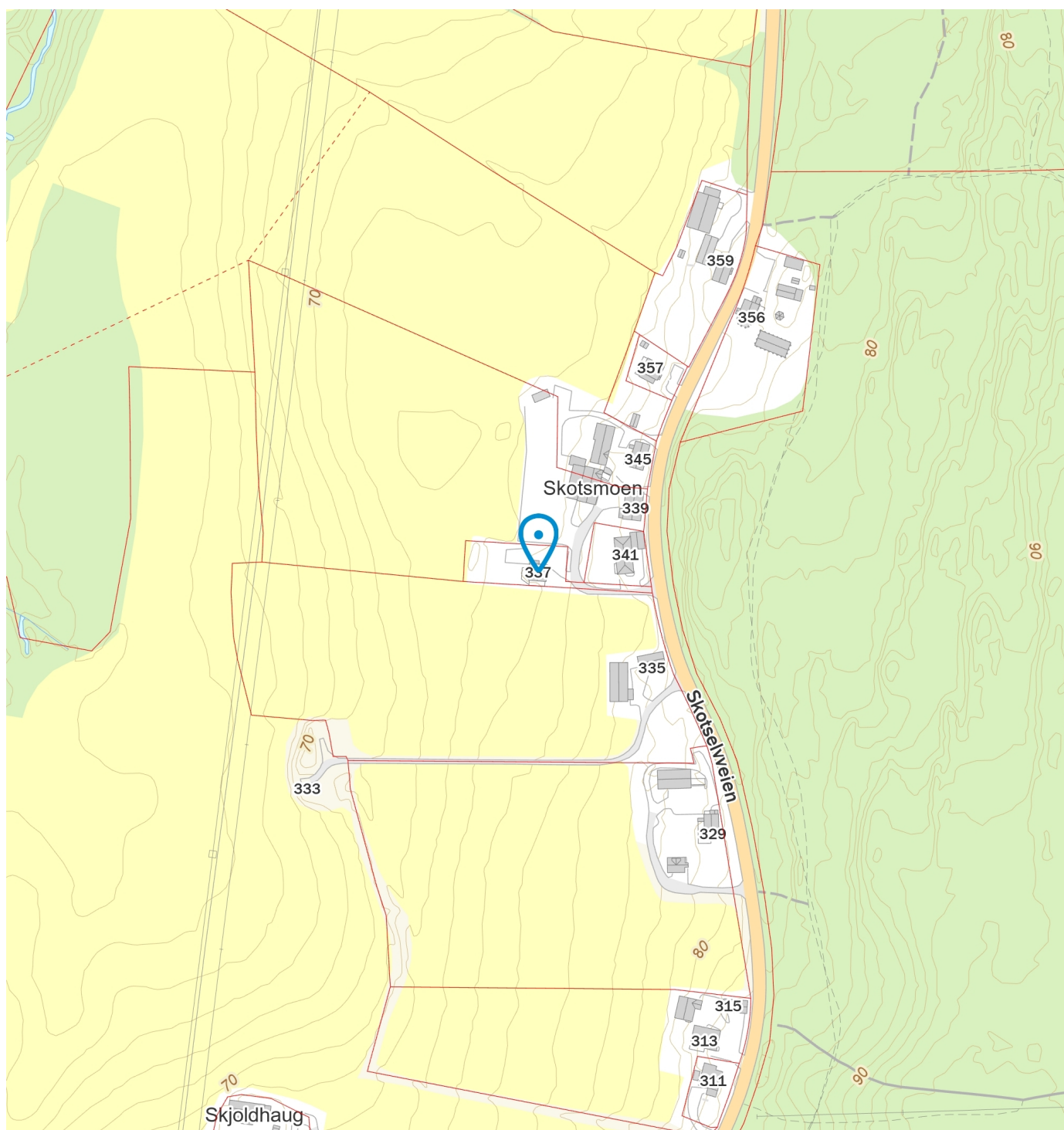
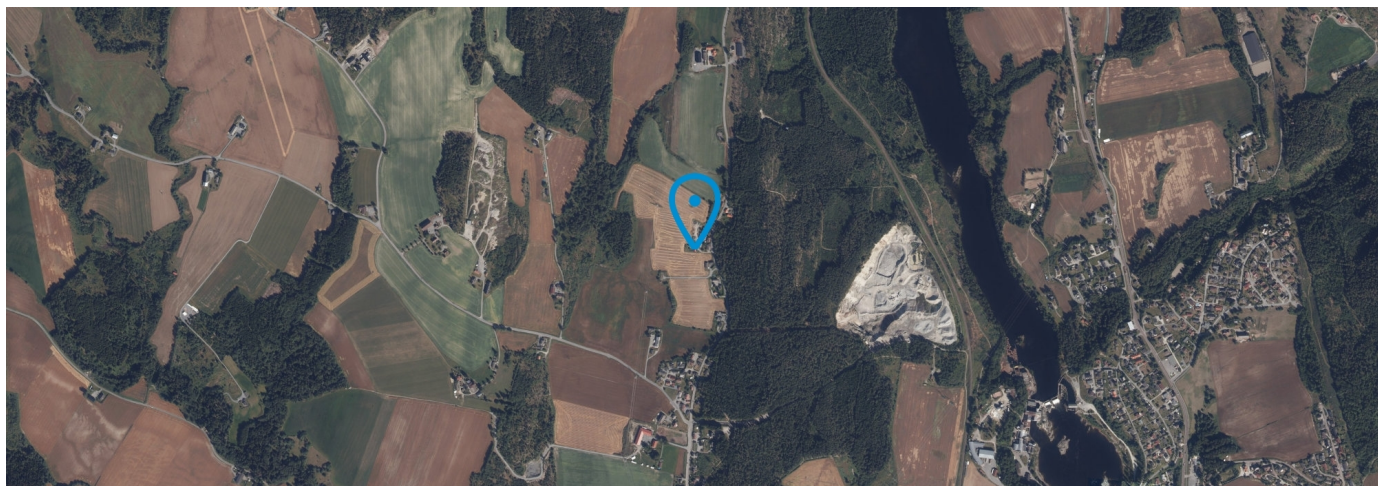
|                                                |                                                                                                    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Røren kommunale barnehage (0-5 år)</b>      | <b>5 min</b>   |
| 88 barn                                        | 2.8 km                                                                                             |
| <b>Sundbakken Solkollen barnehage (0-5 år)</b> | <b>7 min</b>  |
| 41 barn                                        | 4 km                                                                                               |
| <b>Maurtua barnehage (1-5 år)</b>              | <b>7 min</b>  |
| 46 barn                                        | 4.1 km                                                                                             |

## DAGLIGVARE

|                           |                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kiwi Semsmoen</b>      | <b>4 min</b>  |
| <b>Rema 1000 Hokksund</b> | <b>6 min</b>  |

## SPORT

|                                                                                                                                |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Varlo grendehus, sandvolleyballbane</b> | <b>22 min</b>  |
| Ballspill                                                                                                                      | 2 km                                                                                                |
|  <b>Svendesløkka aktivitetsområde</b>       | <b>4 min</b>   |
| Ballspill                                                                                                                      | 2.5 km                                                                                              |
|  <b>SALTO treningssenter</b>                | <b>11 min</b>  |
|  <b>Pro Gym Hokksund</b>                    | <b>11 min</b>  |





# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

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

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Tilstandsrapport



Enebolig



Skotselvsveien 337, 3302 HOKKSUND



ØVRE EIKER kommune



gnr. 78, bnr. 59

**Markedsverdi**

**3 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 21210-13539

Referansenummer: PC2690

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Hegle-Olsen



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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT

### Rapportansvarlig



Steffen Hegle-Olsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@drammentakst.no

472 63 324

Drammen[Takstsententer]  
(Oslo) | Hordaland | Vestfold | Son  
"Den eiendomspartner"

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en frittliggende enebolig over to plan med råkjeller.

Bygningen er av eldre dato, og byggeår er ikke kjent. Det må derfor påregnes avvik fra dagens tekniske krav til blant annet konstruksjon, forskriftsnivå, innemiljø og energioptimalisering.

Boligens tilstand vurderes samlet sett å være preget av alder og normalt vedlikeholdsbehov for bygningsdeler. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger og utskiftninger over tid, hovedsakelig knyttet til bygningsdeler med passert eller begrenset gjenværende levetid.

For nærmere vurdering av tilstand, avvik og anbefalte tiltak vises det til beskrivelsen under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1954

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Tekking og beslag er besikket fra bakkenivå. Taket er skiftet i senere tid, men nøyaktig alder er ikke kjent.

Taktekking med betongtakstein har en estimert teknisk levetid på 30 -50 år. Omfatter stein, sløyfer/lekter og underlagsbelegg. Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold

Nedløp og beslag består av stål.

Taknedløp stedvis koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur.

Veggene er oppført i mur- og trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående, luftet bordkledning. Det er ikke registrert musebånd ved nedre avslutning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Den er inspisert fra lukeområdet. Loftet er isolert med løsmasser, sagflis og mineralull

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er stedvis eldre, uisolerte trevinduer med to glassfelt. Ett eldre trevindu med 3-lags glass i 2.etasje.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt tofløyet heve-/skyvedør (balkongdør) i tre.

Det er delvis overbygget terrasse ut fra stue, ca. 16 m<sup>2</sup>. Overbygget del er oppført med taksperrer og OSB-plater, tekket med stålplater (Decra e.l.). Rekkverk består av liggende spiler med høyde ca. 80 cm. Konstruksjonen er fundamentert med støpte pilarer, med trestolpe i ett hjørne som fremstår som et svakt punkt. Det er i tillegg en platting mot terreng på ca. 20 m<sup>2</sup>. Rekkverket her fremstår skjevt.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og mdf plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mellom kjeller og 1.etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har murt teglpipe. Det er installert peisovn i stue.

Rom under terreng;

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

enkelte innvendige lettvegger av Ytong. Grunnmuren viser partier med overflate av tresonitt.

Boligen har malt tretrapp med sklisikre tepper i trinn.

Trapp i treverk til kjeller.

Innvendig behandlede dører

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad i 2.etasje.

Ukjent alder og ingen dokumentasjon på oppbygging.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk. Tilførsel av luft under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.

Det er observert plastledning til 2. etasje fra skap.

Stoppekran lokalisert i kjeller.

Synlige avløpsrør er av plast. Det er sluk av støpejern i kjeller.

Stakeluke er synlig fra inspeksjonsluke i gang.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe i boligen

Fungerte normalt på befaringstidspunkt

Ikke ytterligere kontrollert.

Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes.

Det er registrert åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Overbelastningsvern 50 A

Det mangler røykvarsler i boligen.

Brannslukningsapparat i skap 1.etasje.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.  
Begrenset kontrollmulighet.

Ingen synlig drenering rundt boligen.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur  
av blokker.  
Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til  
grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør. Eiendommen har  
offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 142 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 142 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 600 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

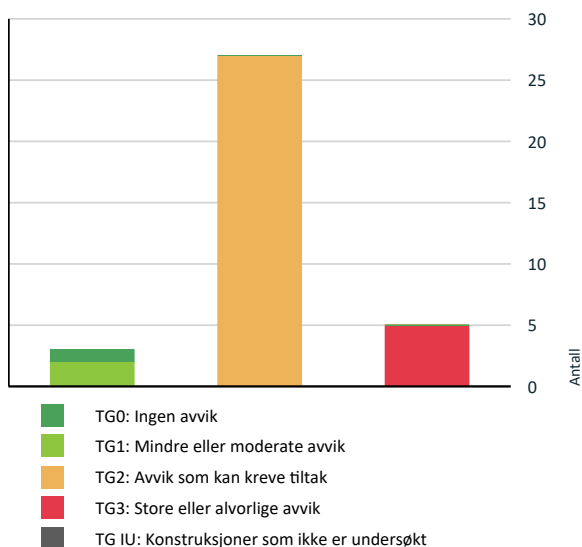
- Det foreligger ikke tegninger

Skotselvveien 337, 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

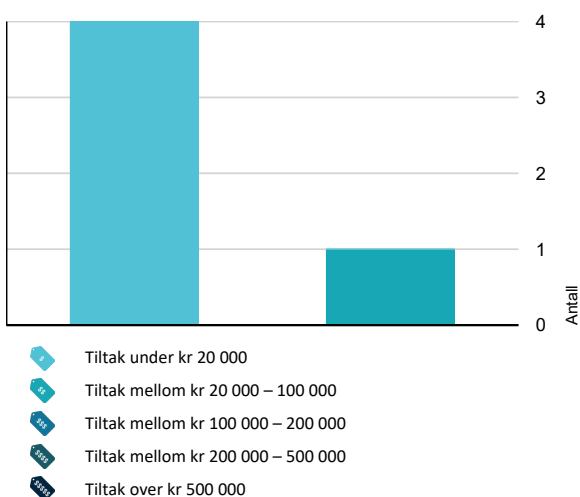
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                         |                             |
|---|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning   | <a href="#">Gå til side</a> |

Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Skylddeling

**Anvendelse**

Enebolig

**Standard**

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og kan påregnes oppgradering. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein. Tekking og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Taket er skiftet i senere tid, men nøyaktig alder er ikke kjent.

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

Taktekking med betongtakstein har en estimert teknisk levetid på 30-50 år. Omfatter stein, sløyfer/lekter og underlagsbelegg. Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold

Taktekking med asfaltshingel har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Taket over inngangspartiet har eldre shingeltekk-ing, med registrert mosegroing og manglende renne/nedløp

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør fjernes mose fra shingeltekkingen, og det anbefales å etablere renne og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid på tekkingen og økt risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag består av stål.

Taknedløp stedvis koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når de nærmer seg eller har passert forventet levetid, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført i mur- og trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående, luftet bordkledning. Det er ikke registrert musebånd ved nedre avslutning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råte i enkelte bord nederst på kledningen, og det er stedvis skiftet bord mot gårdsplass. Nye bord er skjøtet mot eldre kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råte i bunnbord og manglende musebånd medfører risiko for videre fuktopptrekk og skadedyrinntrenging.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Den er inspisert fra lukeområdet.

Løftet er isolert med løsmasser, sagflis og mineralull

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert eldre spor etter trespisende insekter på enkelte synlige trekonstruksjoner. Ikke direkte svekket treverk på tilgjengelig del ved lukeområdet. Det ble også observert eldre vepsebol.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for kondensering, muggvekst og fuktskader på undertak og sperrer.

Det anbefales også å overvåke trekonstruksjonene for eventuell aktivitet av trespisende insekter, da dette over tid kan føre til svekkelse av treverket.

Eldre vepsebol bør fjernes for å unngå uønsket insektaktivitet på loftet.



### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er stedvis eldre, uisolerte trevinduer med to glassfelt.

Ett eldre trevindu med 3-lags glass i 2. etasje.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år.

Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

Skotselvveien 337, 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Tilstandsrapport

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer fra 70 tallet med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Vindu på hovedsoverom lar seg ikke lukke og det er observert kondens på innsiden av glasset. Rommet mangler ventil eller annen form for lufting.

Eldre kjellervindu. Ett vindu er fjernet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av slitte tettelister og værslitt treverk for å opprettholde vinduenes funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Vinduet på hovedsoverom bør repareres slik at det kan lukkes, og det bør etableres ventilasjon i rommet for å redusere risiko for kondens, trekk og dårlig inneklima.

Eldre kjellervinduer bør vurderes nærmere med tanke på utskifting, da de kan ha redusert isolasjonsevne og sikkerhet.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt tofløyet heve-/skyvedør (balkongdør) i tre.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør skiftes for å oppnå tilfredsstillende funksjon, tetthet og i forhold til energieffektivisering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er delvis overbygget terrasse ut fra stue, ca. 16 m<sup>2</sup>. Overbygget del er oppført med taksperrer og OSB-plater, tekket med stålplater (Decra e.l.).

Rekkverk består av liggende spiler med høyde ca. 80 cm. Konstruksjonen er fundamentert med støpte pilarer, med trestolpe i ett hjørne som fremstår som et svakt punkt.

Det er i tillegg en platting mot terreng på ca. 20 m<sup>2</sup>. Rekkverket her fremstår skjevt.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



## Tilstandsrapport

Lav høyde på rekkverk og skjevhet i konstruksjonen gir redusert sikkerhet og stabilitet. Punktvis bæring med trestolpe i hjørne gir svakhet i understøttelsen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør rettes og forsterkes på plattingdelen. Rekkverk på terrasse bør heves til forskriftsmessig høyde. Generell kontroll/forsterkning av fundamentering anbefales.

## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og mdf plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fargeforskjell på veggplater på kjøkken. Det mangler stedvis listverk og enkelte områder fremstår med ufullstendig komplettering og overflateavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater kan påregnes tidsmessig oppgradering / vedlikehold.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mellom kjeller og 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Kontrollerte rom:

-Det ble målt totalt 15-17 mm høydeforskjell i stue.

-Det ble målt totalt ca 10 mm høydeforskjell kjøkken-gang.

-Det ble målt totalt ca 17 mm høydeforskjell garderobesrom/ soverom

-Det ble målt totalt ca 16 mm høydeforskjell hovedsoverom.

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

### 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.

### ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har murt teglpipe. Det er installert peisovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Tilstandsrapport

Det ligger mye sot i feieluken i kjelleren, og dette bør fjernes for å opprettholde god trekk og redusere risiko for brann.

Det er i tillegg eldre ildsteder på kjøkken (mangler plate foran ildsted) og på soverom, begge av eldre type.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sot i feieluken i kjelleren bør fjernes for å opprettholde god trekk og redusere risikoen for brann.

Det bør monteres plate foran ildstedet på kjøkkenet for å ivareta brannsikkerheten.

Eldre ildsteder bør vurderes nærmere med tanke på tilstand og sikkerhet, da bruk av gamle ildsteder kan medføre økt risiko for brann og ineffektiv forbrenning.

### ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig. enkelte innvendige lettvegger av Ytong. Grunnmuren viser partier med overflate av tresonitt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert utbredt saltutslag på grunnmursflater, som indikerer fuktvandring fra grunnen eller tidligere fuktbelastning. Ett kjellervindu er ikke montert og står åpent.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omfanget av saltutslag bør følges opp – berørte flater kan rengjøres og eventuelt pusses om med diffusjonsåpen puss etter utbedrin. Det bør også vurderes forbedret ventilasjon og fuktsikring.

### ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med sklisikre tepper i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk målt til 84 cm rundt trapp i 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, og håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet.

Manglende høyde på rekkverk og fravær av håndløper medfører økt risiko for fall og personskade.

### ! TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp i treverk til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Tilstandsrapport



### ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig behandlede dører

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes behov for justering og vedlikehold.

Det er generelt høy slitasjegrad på dørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering og vedlikehold av dører med høy slitasjegrad for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere skade eller økt slitasje på dørblad og karmen.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad i 2.etasje.

Ukjent alder og ingen dokumentasjon på oppbygging.

### 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er gjennomslag av kvist i panelene i himlingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut panel med gjennomslag av kvist i himlingen, da dette kan føre til oppsprekking, misfarging og redusert levetid på overflaten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og forringelse av materialet over tid.

### 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm .

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bør foretas rengjøring under dusjkabinettet for å redusere risikoen for tilstopping og redusert avrenning.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel, minimum 25 mm, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet og forårsaker skade på tilstøtende konstruksjoner.

### 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



### 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svellet innredning. Rør og avløp til dusjkabinett er ikke tilkoblet under kabinettet. Det er generell slitasje på sanitærutstyr. Det ble også observert mulig sildring fra toalett (kontinuerlig vannrenning).

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas utbedring av svellet innredning og tilkobling av rør og avløp til dusjkabinett for å sikre funksjon og hindre fuktskader.

Kontinuerlig vannrenning fra toalettet bør utbedres for å unngå unødvendig vannforbruk og risiko for ytterligere skader.

Generell slitasje på sanitærutstyr bør følges opp, da dette kan medføre redusert funksjon og behov for utskifting på sikt.

### 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilførsel av luft under dør.

### 2.ETASJE > BAD



Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Tilstandsrapport

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningen, med overflateavvik, merker og hakk. Benkeplaten er fuktskadet rundt kjøkkenkranen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å forhindre videre forringelse.

Fuktskadet benkeplate rundt kjøkkenkranen bør utbedres eller skiftes for å unngå ytterligere fuktskader.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

##### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kjøkkenventilatoren må repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet. Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fukt, dårlig innelima og spredning av matlukt i boligen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.  
Det er observert plastledning til 2. etasje fra skap.  
Stoppekran lokalisert i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

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

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør må skiftes.

#### ! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Det er sluk av støpejern i kjeller. Stakeluke er synlig fra inspeksjonsluke i gang.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Inspeksjonsluken er plassert for høyt, noe som gir begrenset tilgang til stakepunkt ved eventuell tilstopping.

Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Inspeksjonsluken bør flyttes eller suppleres med en ekstra luke for å sikre bedre tilgang til stakepunktet ved eventuell tilstopping.

#### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

#### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

#### ! TG 1 Andre installasjoner

## Tilstandsrapport

Varmepumpe i boligen  
Fungerte normalt på befaringsstidspunkt  
Ikke ytterligere kontrollert.  
Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### **Elektrisk anlegg**

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Det er registrert åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.  
Overbelastningsvern 50 A

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Tilstandsrapport

el-kontroll?

**Ja** Anbefales el-kontroll med ref til alder og manglende dokumentasjon.

**NS3600 krever dokumentasjon på hele anlegget for å gi TG1. Tilstandsgrad settes etter gjeldene retningslinjer**

### Generell kommentar

Det er åpne lampepunkter i stue og på soverom som gir TG3 etter gjeldende retningslinjer.

Kostnadsestimat gjelder el-sjekk / kontroll av fagkyndig person.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### **TG 3** Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det mangler røykvarsler i boligen.

Brannslukningsapparat i skap 1.etasje.

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

**Nei**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Tilstandsrapport

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.  
Begrenset kontrollmulighet.

#### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ingen synlig drenering rundt boligen.

Drenering har en estimert teknisk levetid på 40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.  
Omfatter drensledning, avledning av vann fra bygninger og evt bytte kapillærbrytende sjikt på grunnmur (drensplast)

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Mangelfull drenering kan føre til opphopning av vann rundt grunnmuren eller fundamentet. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning i kjelleren og svekkelse av bygningsstrukturen.

#### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

##### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble stedvis registrert fuktutslag i kjeller ved befaring, samt saltutslag, forvitret maling/murpuss, og merker etter fukt.

Med henvisning til byggeår og byggemåte er bygget ikke oppført med fuktsikring og isolasjon mot grunnen etter dagens standard. Dette medfører økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng, særlig ved høy grunnfukt eller mangelfull drenering.  
Kapillært fuktoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre. Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekkdannelser og fuktskader i grunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for økt fuktinntrengning, skader på maling og murpuss, samt forverring av inneklimate.

#### Terrengforhold

Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

##### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område hvor det er påvist kvikkleire i grunnen iht kommuneplanen / NVE.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:



## Tilstandsrapport

Det er stedvis flatt eller et mindre fall ut fra grunnmuren. Det anbefales å jevne ut terrenget rundt deler av bygningen for å sikre tilstrekkelig drenering. Ideelt sett bør det være et fall på 1:50 over en avstand på 3 meter fra bygningen, for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktproblemer.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør. Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### 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.

Avløpsrør av plast går under betonggulv, men det er registrert støpejernssluk i kjeller. Vanninntak er av jernrør med synlig rustdannelse.

Eldre jernrør og støpejernssluk har begrenset gjenværende levetid. Rustdannelse på vanninntak kan føre til redusert vannkvalitet og lekkasjer. Ukjent rørovergang gir usikkerhet om tilstanden på deler av anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales vurdering og tilstandskontroll av rørlegger for å avklare overgang mellom materialer og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være lekkasjer, redusert vannkvalitet og plutselig svikt i rørsystemet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

### ! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes jevnlig tilsyn og vedlikehold av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av alder er økt risiko for plutselige skader som lekkasjer eller strukturelle svikt, noe som kan føre til forurensning av grunnvann og kostbare reparasjoner.

### Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

**142 m<sup>2</sup>/142 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 3 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, 3 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

**Kr 3 600 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger

**Kr 2 400 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 600 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 600 000**

### Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

# Vedlegg: Takstrappport

Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 400 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 400 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Teknisk verdi bygninger

|                                                                          |            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 400 000</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

## 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

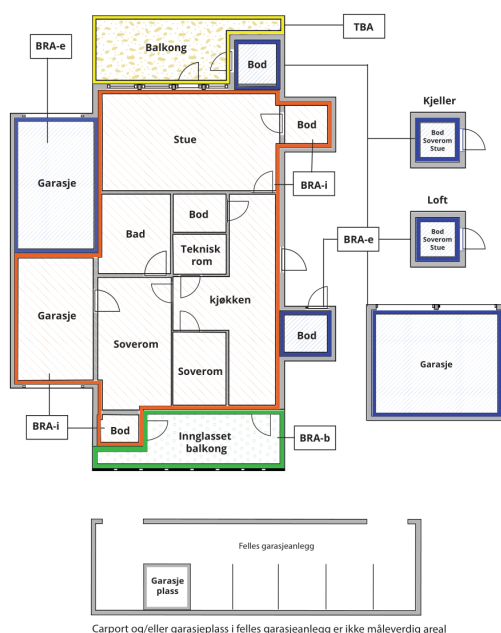
### Hva er måleverdig areal?

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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

# Vedlegg: Takstrappport

Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Arealer

### Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 54                            |                             |                            | 54  | 36                              |
| 2.Etasje       | 38                            |                             |                            | 38  |                                 |
| Kjeller        | 50                            |                             |                            | 50  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>142</b>                    |                             |                            |     | <b>36</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>142</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Entré, gang, kjøkken, stue               |                             |                            |
| 2.Etasje | Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |
| Kjeller  | Gang, bod, bod 2, bod 3                  |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 92         | 50         |



# Vedlegg: Takstrapport

Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede           | Rolle         |
|------------|---------------------|---------------|
| 30.10.2025 | Steffen Hegle-Olsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3314 ØVRE EIKER | 78   | 59   |      | 0    | 1126.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Skotselvveien 337

#### Hjemmelshaver

Jan Aga

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

#### Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

#### Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset innkjørsel og gressplen med beplantning.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 29.10.2025 |           | Fremvist |       | Nei     |

# Vedlegg: Takstrappport

Skotselvveien 337 , 3302 HOKKSUND  
Gnr 78 - Bnr 59  
3314 ØVRE EIKER

Drammen Takstsenter AS  
Vårveien 22  
3024 DRAMMEN

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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



## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Jan Aga

---

### Boligen

Skotselvveien 337

3302 Hokksund

3314-78/59/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1997
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kristian Aga

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Hender v skikkelig regnvær at det kommer litt vann fra vegg i potetkjeller og ned i sluk i vaskerom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eiendommen og omgivelsene

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

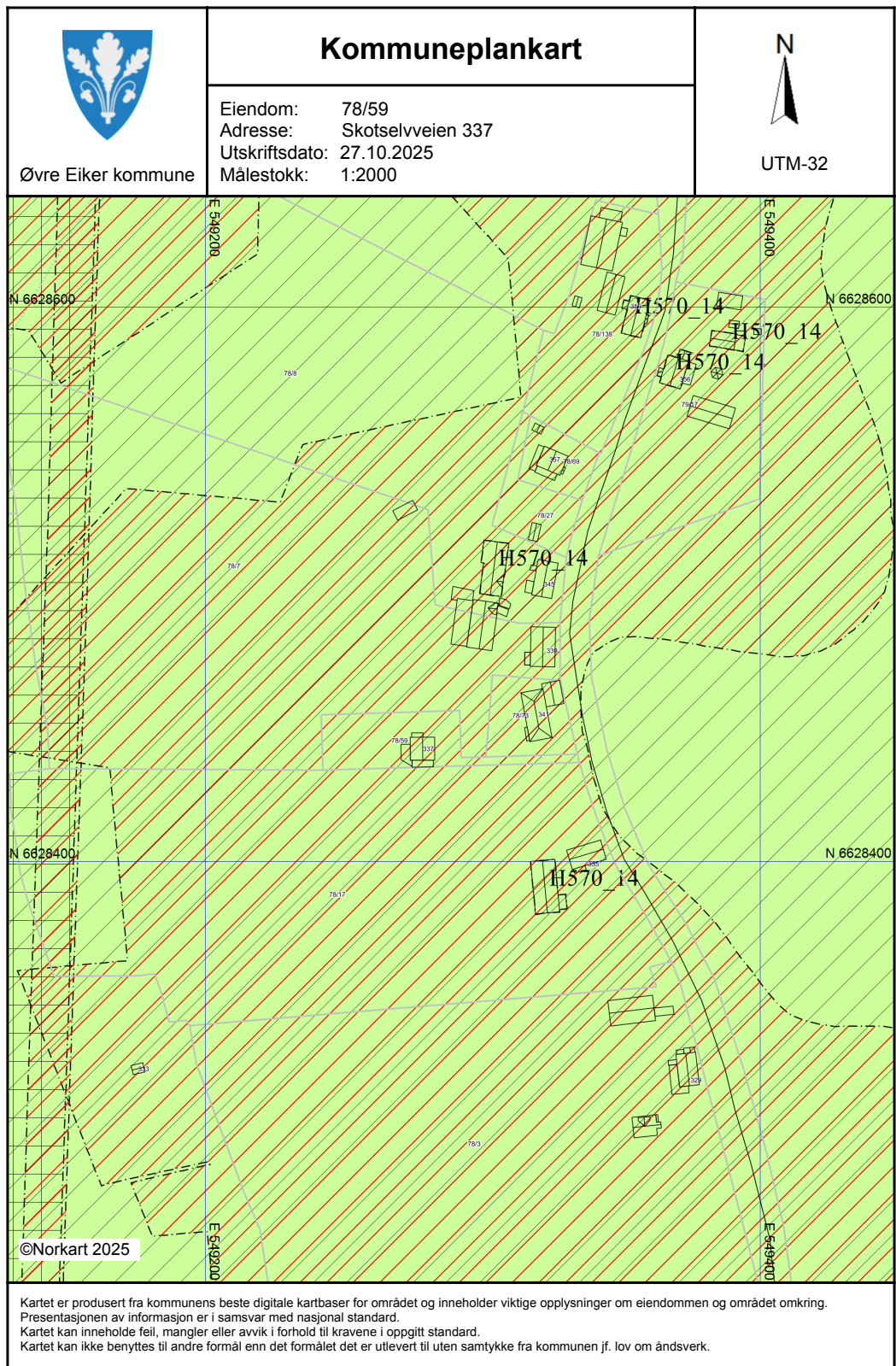
---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Kommuneplankart

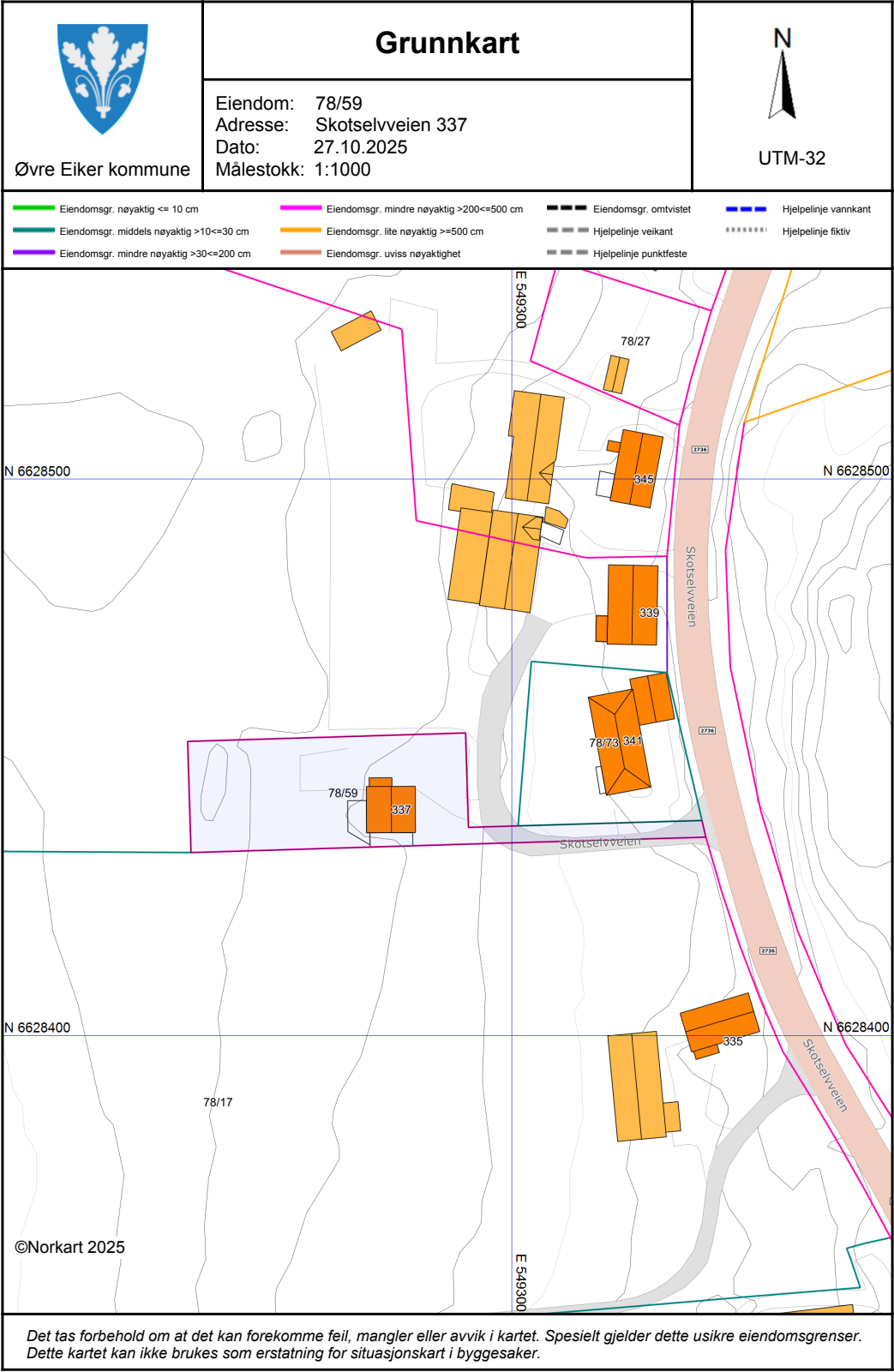


## Vedlegg: Kommuneplankart

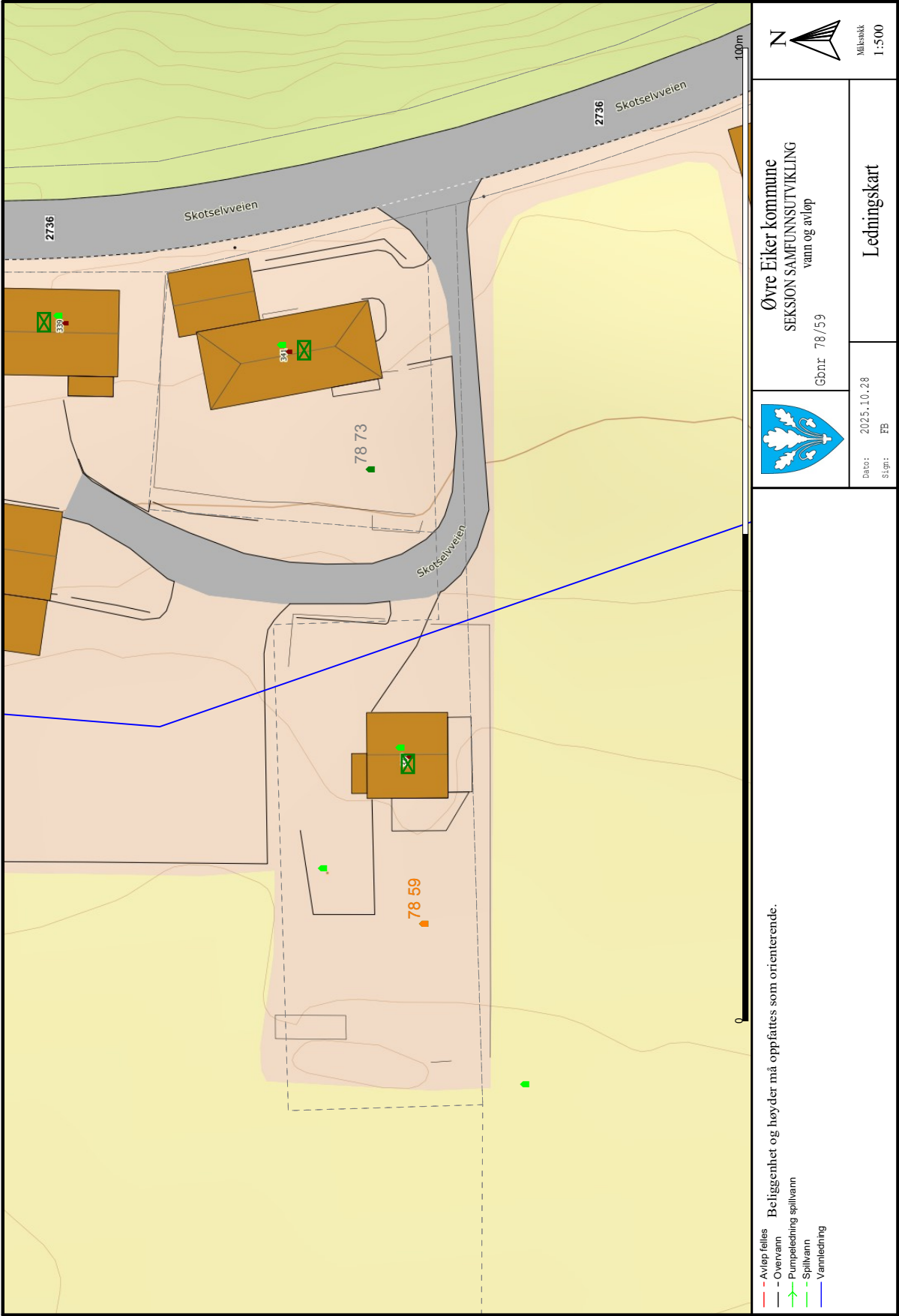
| Tegnforklaring                                                                    |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>                               |                                             |
|  | LNFR-areal - nåværende                      |
| <i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>                                     |                                             |
|  | Faresone - Ras- og skredfare                |
|  | Faresone - Flomfare                         |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper  |
|  | Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin |
|  | Angitthensynsone - Hensyn landskap          |
|  | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø     |
|  | Båndlegging etter andre lover - nåværende   |
| <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>                                    |                                             |
|  | Faresone grense                             |
|  | Sikringsonegrense                           |
|  | Angitthensyngrense                          |
|  | Båndlegginggrense                           |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                    |                                             |
|  | Planområde                                  |
|  | Hovedveg - nåværende                        |
| Abc                                                                               | Kommune(del)plan - påskrift                 |



# Vedlegg: Grunnkart



Vedlegg: Ledningskart

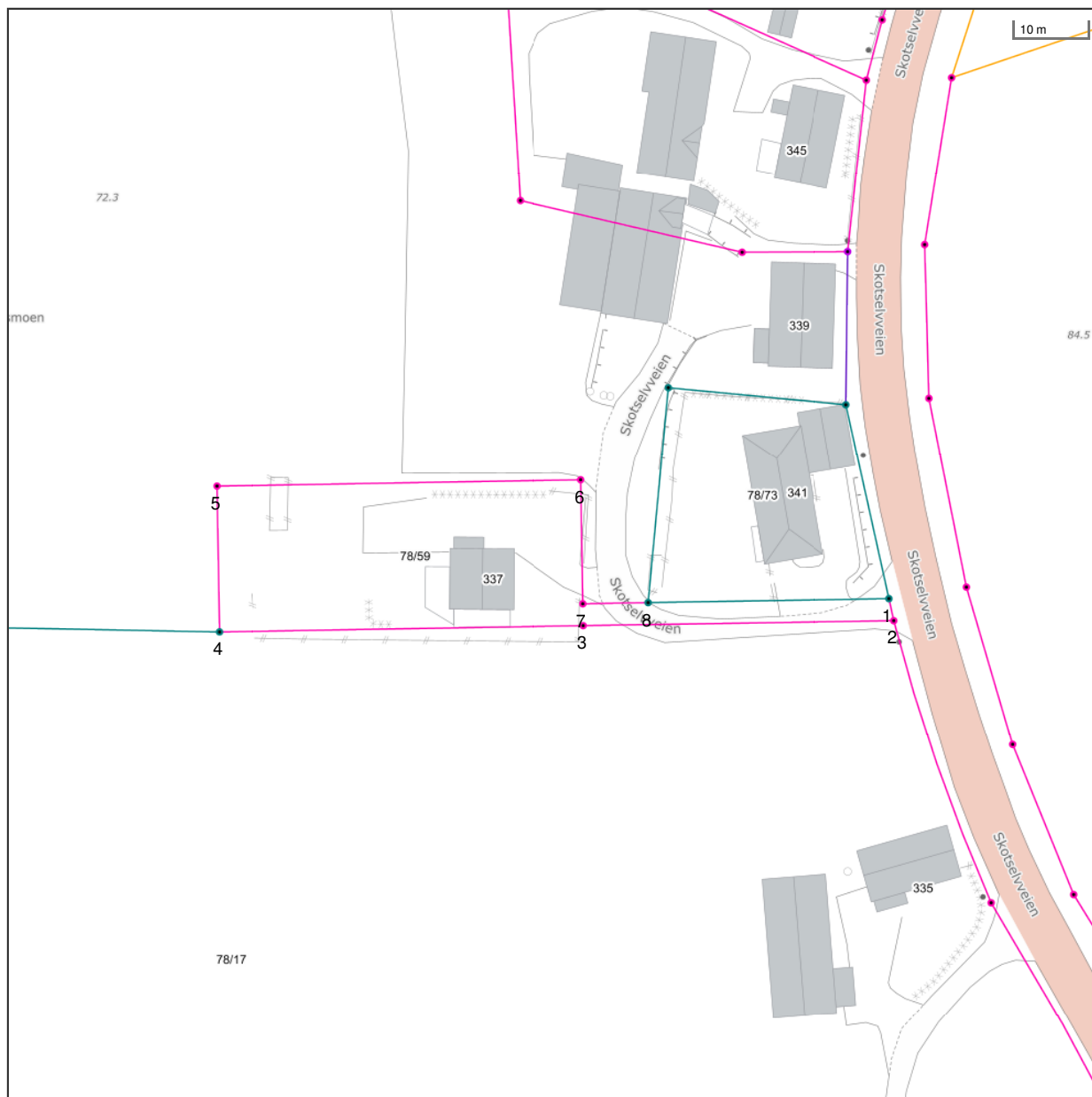


# Vedlegg: Eiendomskart

Utskriftsdato: 27.10.2025



## Eiendomskart for eiendom 3314 - 78/59//



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    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

# Vedlegg: Eiendomskart

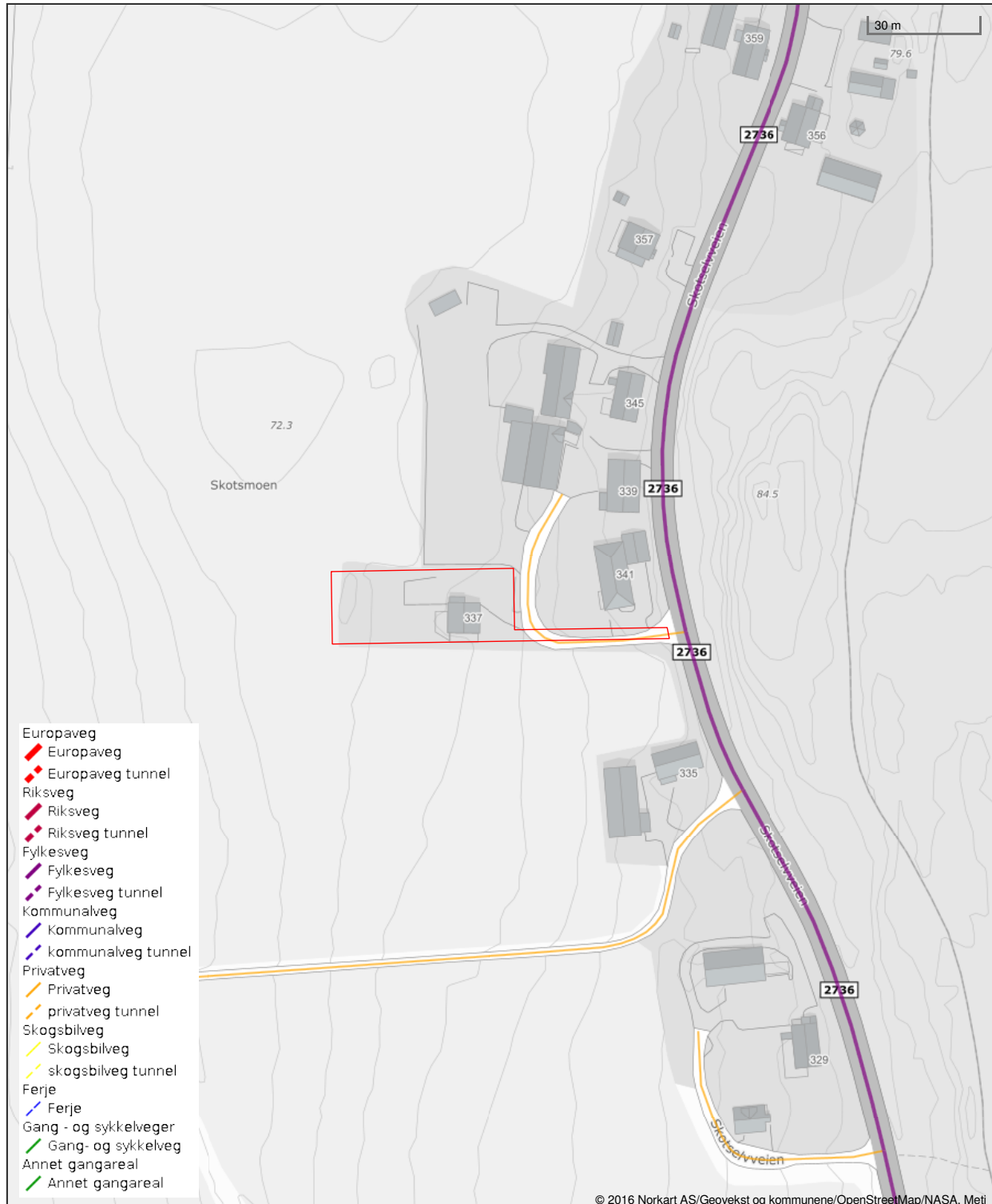
## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                 |            |                       |                             |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 1 126,70 m²     |            | Arealmerknad          |                             |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                             | Nord   | 6628438,82 | Øst              | 549260,92 |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                       |                             |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype             | Lengde | Radius     |                  |           |
| 1                    | 6628438,64 | 549334,18       | 13 cm      | Jord (JO)             | Grensepåle (64)             | 33,05  |            |                  |           |
| 2                    | 6628435,63 | 549334,88       | 400 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 3,09   |            |                  |           |
| 3                    | 6628434,39 | 549292,3        | 400 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                 | 42,60  |            |                  |           |
| 4                    | 6628432,86 | 549242,34       | 21 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                 | 49,98  |            |                  |           |
| 5                    | 6628452,84 | 549241,73       | 400 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                 | 19,99  |            |                  |           |
| 6                    | 6628454,37 | 549291,69       | 400 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                 | 49,98  |            |                  |           |
| 7                    | 6628437,38 | 549292,21       | 400 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                 | 17,00  |            |                  |           |
| 8                    | 6628437,66 | 549301,14       | 13 cm      | Jord (JO)             | Grensepåle (64)             | 8,93   |            |                  |           |

# Vedlegg: Vegstatuskart

Utskriftsdato: 27.10.2025

## Vegstatuskart for eiendom 3314 - 78/59//



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.



## ambita

### Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-78/59, Skotselvveien 337, 3302 HOKKSUND



#### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



#### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire         | 20.10.2025     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 20.10.2025     | Vær oppmerksom |
| Støysoner          | 26.05.2025     | Vær oppmerksom |



#### Ikke oppdaget på eiendommen

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

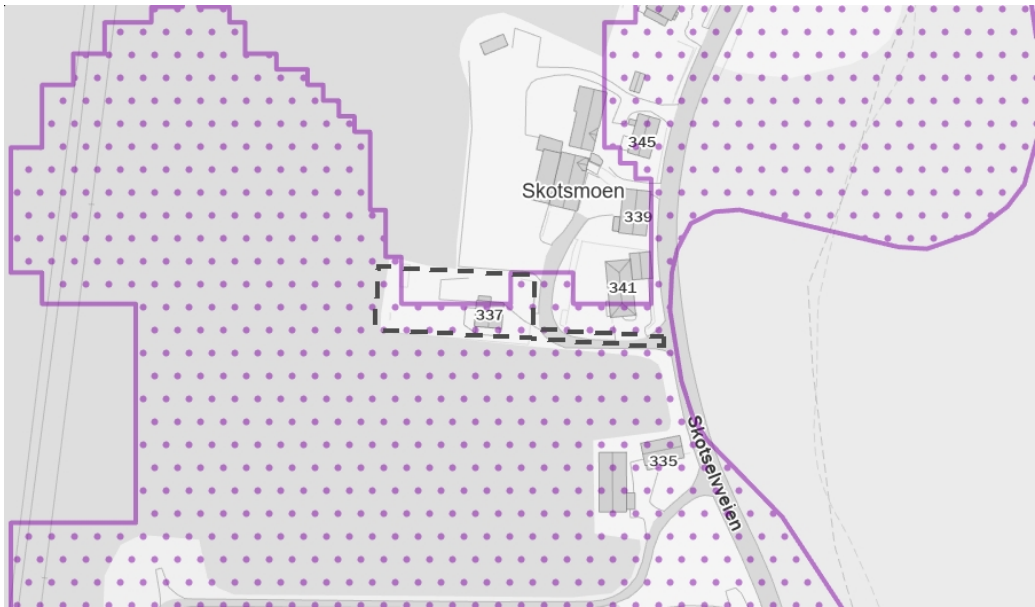
| Navn                                                      | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                 | 28.03.2025     | Ikke funnet | 1.3 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                            | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.46 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                         | 01.04.2025     | Ikke funnet | 2.2 km                    |
| Flomfaresoner                                             | 20.10.2025     | Ikke funnet | 0.15 km                   |
| Forurenset grunn                                          | 20.10.2025     | Ikke funnet | 0.97 km                   |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 20.10.2025     | Ikke funnet | 0.44 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                           | 06.10.2025     | Ikke funnet | 0.04 km                   |
| Skredfaresoner                                            | 20.10.2025     | Ikke funnet | 37 km                     |
| Stormflo                                                  | 23.09.2025     | Ikke funnet | 1.2 km                    |

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

ambita

Kvikkleire

|                                 |            |                 |          |                |
|---------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Sist sjekket:                   | 20.10.2025 |                 |          |                |
| Aktsonhetsområde for kvikkleire | Nei        | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen      | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen      | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



Tegnforklaring

|                        |                      |                          |                      |                  |
|------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsonhetsområde |
|------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------|

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## ambita

### Radonutsatt område

Sist sjekket: 20.10.2025

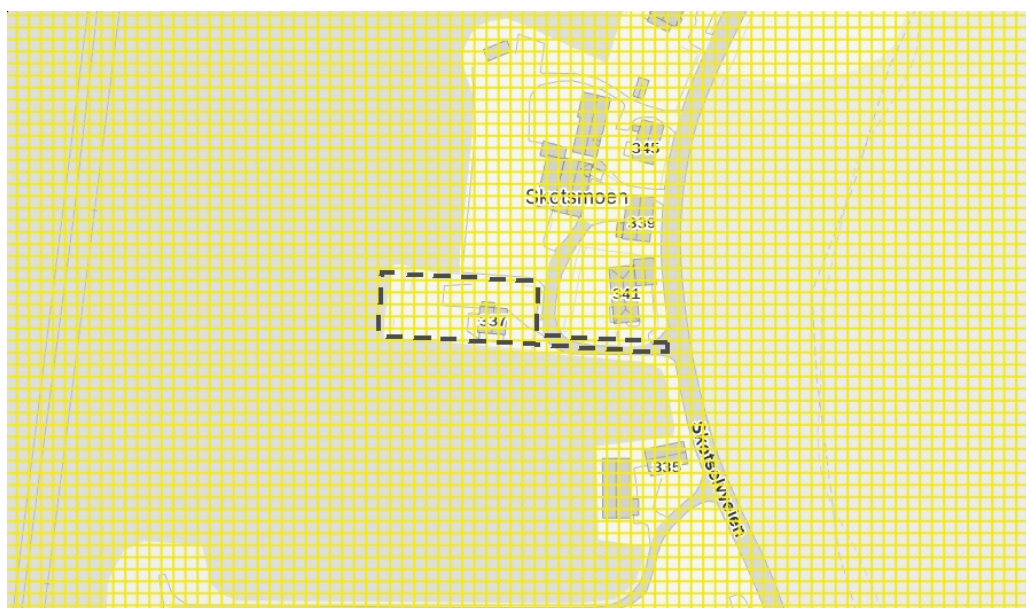
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



#### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

#### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## ambita

### Støysoner

|                    |            |              |              |
|--------------------|------------|--------------|--------------|
| Sist sjekket:      | 26.05.2025 |              |              |
| Støy fra veg       | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra jernbane  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra lufthavn  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra skytefelt | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |



#### Tegnforklaring

|                                                                                     |              |                                                                                     |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | Gul støysone |  | Rød støysone |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

#### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



## Megleropplysninger Avløpsanlegg

### Generelt

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Kommune:             | Øvre Eiker         |
| Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: | 78/59/0/0          |
| Anleggsadresse:      | Skotselvsveien 337 |
| Ansvarlig:           | AGA JAN            |
| Dato:                | 30.10.2025         |

### Anleggsinformasjon

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Komponenttype:                      | Slamavskiller |
| Status:                             | I drift       |
| Totalt slamvolum (m <sup>3</sup> ): | 3.5           |

### Slamtømming

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Minimum tømmeffrekvens:   | Hver(t) 24. måned |
| Anleggets tømmeffrekvens: | Hver(t) 24. måned |
| Dato forrige tømming:     | 13.10.2025        |
| Dato neste tømming:       | 13.10.2027        |

Tømmeffrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

### Slamtømmefirma som skal benyttes

|          |                              |
|----------|------------------------------|
| Firma:   | Arnkvern Miljø og Renovasjon |
| E-post:  | oslo@va365.no                |
| Telefon: | 95 30 23 00                  |

### Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Slamtømming (per tømming) *: | 3368,- |
| Tilsynsgebyr 2025 **:        | 633,-  |
| Utestående fakturert beløp:  | 362,-  |

[Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.](#)

\* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

\*\* Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.



## Vedlegg: Avløpsanlegg



**Foreligger det pålegg om endring av anlegget:**

**Ja** ☐ **Nei** ☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED  
EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

# Vedlegg: Tilstandsvurdering avløpsanlegg



## Øvre Eiker Skotselvveien 337 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Kommune:             | Øvre Eiker        |
| Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: | 78/59/0/0         |
| Anleggsadresse:      | Skotselvveien 337 |
| Anleggsansvarlig:    | AGA JAN           |
| Dato for skjema:     | 30.10.2025        |

### Type avløpsanlegg

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Komponenttype:                  | Slamavskiller     |
| Status:                         | I drift           |
| Anleggsvolum i m <sup>3</sup> : | 3.5               |
| Tømmefrekvens:                  | Hver(t) 24. måned |
| Forrige slamtømming:            | 13.10.2025        |
| Neste slamtømming:              | 13.10.2027        |

### Utslippstillatelse

Ja ☐ Nei ☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Øvre Eiker kommunes sakssystem eller arkiver.

#### Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlig, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til [tilsynet@lier.kommune.no](mailto:tilsynet@lier.kommune.no).

### Er dagens utslipp i henhold til dagens krav?

Ja ☐ Nei ☒

#### Generelt

Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

# Vedlegg: Tilstandsvurdering avløpsanlegg



Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

## Informasjon om anlegg

### Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut.

### Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres urensset videre til en vannforekomst er dette ikke iht. dagens krav. Tilsynet råder at mennesker og dyr unngår kontakt med vannforekomsten.

### Slamavskiller med antatt etterfølgende synkehum

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres videre til en synkehum er dette ikke iht. dagens krav. Det foregår ingen rensing av avløpsvann i en synkehum. Ubehandlet avløpsvann fra synkehumer kan forurense grunnvannet og nærliggende vassdrag

### Avvik og indikasjoner fra slamtømming:

- 29.11.2013: Fant ikke hum.
- 05.01.2017: Skadet lokk.
- 04.11.2019: Sprekk i betonglokk.

### Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det kan derfor være muligheter for å etablere/rehabiliterer et utslipp med rensset avløpsvann på egen eiendom.

**Bør avløpsanlegget oppgraderes?**

Ja ☒ Nei ☐

Begrunnelse:

**Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp.**

**Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.**

**Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.**

**Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes.**

**Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.**

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7 fjerde ledd

Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16

Forurensningsloven § 24 a. første punktum

#### **FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:**

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

# Vedlegg: Tilsynsrapport fyringsanlegget



## Drammensregionens brannvesen IKS

AGA JAN  
SKOTSELVVEIEN 337  
3302 HOKKSUND



### TILSYNSRAPPORT

**Saksnummer: 2023/24722 Skotselvveien 337-H0101**

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.12.2023 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: Roger Andersen

### Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

### Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

### Definisjoner

#### Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

# Vedlegg: Tilsynsrapport fyringsanlegget

## Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

### FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1. Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.

Dato: 20.12.2023

Frist: 19.01.2024

Gjelder: Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -

Saksbehandler: Roger Andersen

Beskrivelse: tak/gulv/panelvegg. 1.etg og 2.etg Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere ½ steins skorsteinsvange enn minst 10 cm.
2. Avvik: Det ble avdekket at feie/sotluke ikke er i godkjent stand.

Dato: 20.12.2023

Frist: 19.01.2024

Gjelder: Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -

Saksbehandler: Roger Andersen

Beskrivelse: Mangler varmeskjold. Vår anbefaling til teknisk løsning er at sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.
3. Avvik: Det ble avdekket at feie/sotluke ikke er i godkjent stand.

Dato: 20.12.2023

Frist: 19.01.2024

Gjelder: Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -

Saksbehandler: Roger Andersen

Beskrivelse: Løs/utett sotluke. Vår anbefaling til teknisk løsning er at sotluken festes på godkjent måte.
1. Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.

Dato: 20.12.2023



# Vedlegg: Tilsynsrapport fyringsanlegget

1. Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
- Gjelder: Bruksenhet
- Saksbehandler: Roger Andersen
- Beskrivelse: Ikke montert varslings i boligen. Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i boenheten, i henhold til krav i forebyggendeforskriften.
2. Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
- Dato: 20.12.2023
- Gjelder: Bruksenhet
- Saksbehandler: Roger Andersen
- Beskrivelse: Gammelt slukkeapparat. Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.
3. Anmerkning: Det bemerkes
- Dato: 20.12.2023
- Gjelder: Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -
- Saksbehandler: Roger Andersen
- Beskrivelse: Det bemerkes at skorsteinen viser noe tegn til slitasje. Hvis skorsteinen rehabiliteres med innvendig rør, utgår avviket som omhandler brennbart materiale inntil.
4. Anmerkning: Det bemerkes
- Dato: 20.12.2023
- Gjelder: Ildsted - Plassering: Kjeller
- Saksbehandler: Roger Andersen
- Beskrivelse: Ildsted i kjeller er ikke i bruk. Hvis dette endrer seg, må røykrøret monteres minst 20cm over sotluke.

## TILBAKEMELDING

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

# Vedlegg: Tilsynsrapport fyringsanlegget

**Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: [feierseksjonen@drbv.no](mailto:feierseksjonen@drbv.no) (mailto:feierseksjonen@drbv.no).**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen  
Feierseksjonen  
32044440

# Vedlegg: Tilsynsrapport feiing



Drammensregionens brannvesen IKS



AGA JAN  
Øvre Louisenbergvei 17A  
3340 ÅMOT

## TILSYNSRAPPORT

**Saksnummer: 2023/24722 Skotselvveien 337-H0101**

Feierseksjonen gjennomførte feiing med fyringsanlegget den 10.09.2025 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: Helene Nisja Olsen

Formålet med besøket (feiing) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. feiing 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 besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

### 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 feiing er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen  
Feierseksjonen  
32044440

*Hempelmecke kv. 5, -* 409

S K J Ö T E

Sagda 2686/25  
Eiker, Modum og Sigdal  
Kopieret av Eiker 31/7

Underskrevne Edvard Aslesen, født 30/9-1892, selger, skjöter og overdrar herved til min svigersønn Martin Aga, født 15/12-1924, eiendommen

N y l æ n d, gnr. 78 brn. 59 av skyld 2 öre i Övre Eiker, for kjøpesum kr. 500,- fem hundre kroner - som er betalt.

Overdragelsen skjer forövrig på følgende vilkår:

1. Selgeren skal for sin eiendom grn 78 brn. 7 ha rett til å benytte den nye vei som er lagt fra hovedveien fram til parsellen brn. 59.
2. Kjøperen skal ha rett til å legge en kloakkledning fra parsellen over selgerens eiendom brn. 7 fram til en grøft på samme eiendom, og til å vedlikeholde samme.
3. Kjøperen skal ha gjerdeplikten om hele parsellen.

Den solgte parsell omfatter en byggetomt på ca 1 dekar og er ikke gjenstand for konsesjonsplikt eller pristakst.

Eiendommen selges forövrig med de samme rettigheter og forpliktelser selgeren har eiet den.

Hokksund, den 30. juli 1954.

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Som selger:    | Vedtas som kjøper: |
| Edvard Aslesen | Martin Aga         |

Undertegnede Brynhild Aslesen, født 31/1-1892, selgerens hustru, samtykker i overdragelsen. D.s.o.

Brynhild Aslesen

Det attesteres at dette dokument er underskrevet i vårt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

K. Andersen  
form. i Ö. Eiker forliket

Rett avskrift bekreftes:

*[Signature]*

*kp.*



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

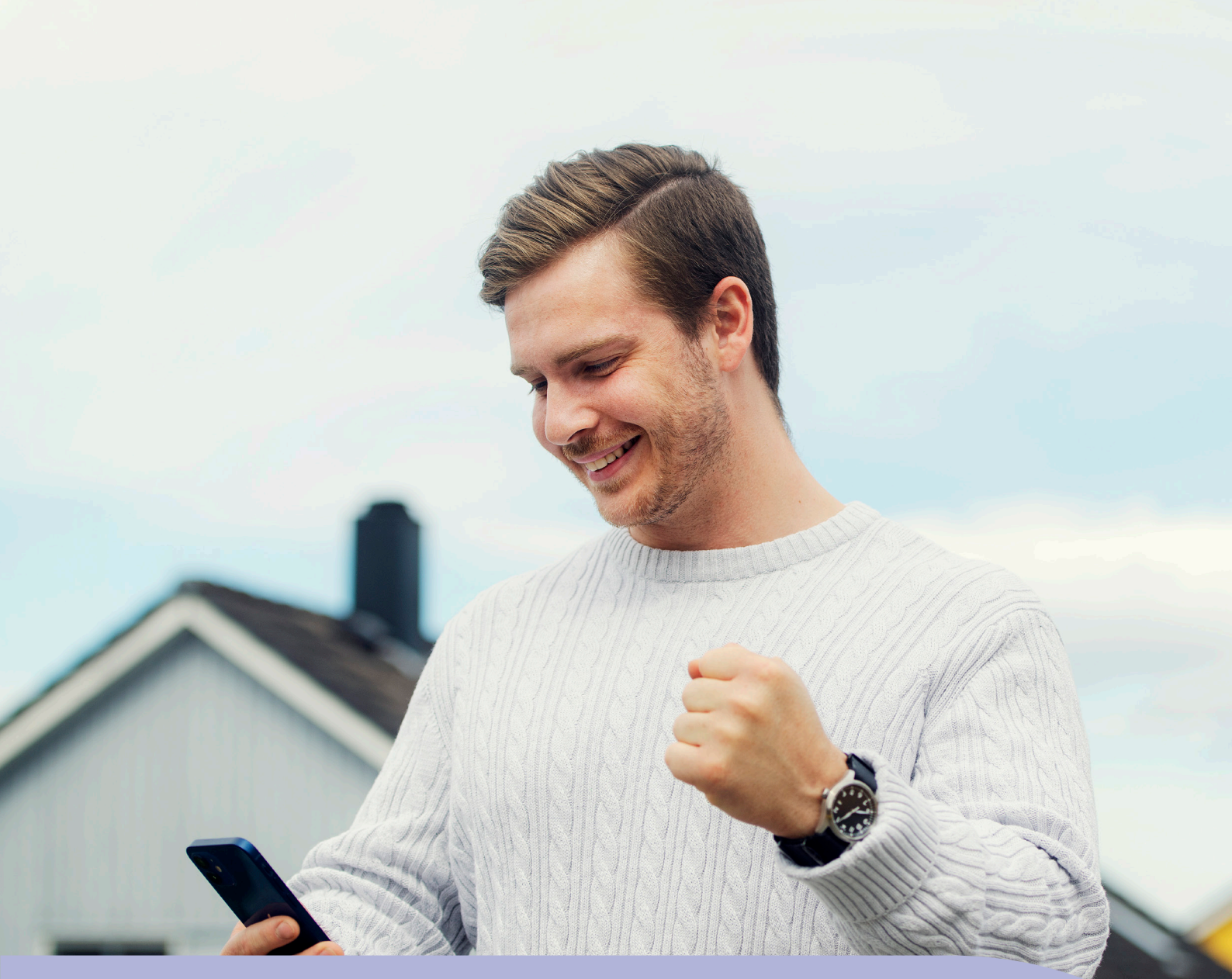
## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.





## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



[kontakt@sb1sorost.no](mailto:kontakt@sb1sorost.no)



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad  
ved å skanne QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE





**Drømmer du  
om ny bolig?**

# Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,  
kan det være godt å snakke med noen  
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**



**SpareBank**   
SØR-NORGE







# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 7043250298 / Irene Skretteberg, tlf. 47255428

Skotselvveien 337, 3302 Hokksund

Gnr. 78, bnr. 59 i Øvre Eiker kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



