PRIVATMEGLEREN

HADELANDSVEIEN 310

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Hadelandsveien 310 , 3511 HØNEFOSS RINGERIKE kommune

gnr. 102, bnr. 17

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21512-1363 **Referansenummer:** UC4515

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Mathis Guttorm Kjexrud-Egge

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

Norm AS

Norm er ditt lokale fagmiljø for taksering, energimerking og energirådgivning. Norm har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer på Nesbyen, Lunner og i Valdres. Fra disse kontorene dekker vi hele Ringerike, Hadeland, Norefjellregionen, Hallingdal og Valdres. Vi betjener kunder i blant annet Hønefoss, Gran, Jevnaker, Lunner, Hole, Noresund, Eggedal, Haglebu, Flå, Nesbyen, Gol, Geilo, Hemsedal, Fagernes og Beitostølen.

Vi er ni medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med bred erfaring som utførende håndverkere og fra byggeledelse, utvikling og forvaltning av eiendom.

Energieffektivisering:
Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Mathis Guttorm Kjexrud-Egge

mathis@norm.as

908 73 628

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i Haug, ca. 2 km sør for Haugsbygd, hvor det er barnehage, skole og Haug-senter med matforretning, apotek etc. Ca. 10 minutter med bil til Hønefoss og ca. 50 minutter med bil til Oslo og Gardermoen.
Boligen ligger plassert ut mot fylkesvei 241. Vest på eiendommen er det utsikt mot nord-vest.

BEBYGGELSEN:
Enebolig med bruksareal på 100 m², inklusiv kjeller.
Tram/terrasse mot sør-vest.
Uthus med biloppstillingsplass i carport.

STANDARD:
Boligen er opprinnelig fra ca. 1905, med tilbygg fra 1987.
Eldre standard og planløsning. Det er påbegynt riving av bad.
Oppvarming med vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 6894 m², for det meste skrånende mot sør-vest.
Gruset gårdsplass. I hovedsak naturtomt bestående av skog og kratt.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Takket er tekket med teglstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.
Yttervegger i laftet tømmer og bindingsverk, med stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder.
Trevinduer med 1+1 lags glass (kobla vinduer) av eldre dato.
Ytterdør med profilert utførelse og 2-lags isolerglass av eldre dato.
Ytterdør på soverom med profilert utførelse og 2-lags isolerglass.
Sammenhengende tram/terrasse ved inngangsparti og utenfor soverom. Fundamentert dels med betongsøyler og dels med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett. Teppegulv. Laminat. Fliser. Tregulv. Belegg.
Vegger: Panel. Malt strie. Panelplater. Synlig tømmer.
Himlinger: Panel. Takplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Pipe i teglstein. I stue er det peisovn.
Grovkjeller under deler av bolig med synlig fjell og grunnmurskonstruksjon mot terreng.
Krypkjeller/hulrom under deler av bolig.
Trapp av treverk. Teppe i trinn.
Profilerte og glatte innerdører. Glassfelt i en dør.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent alder. Ikke i funksjon.
Fliser på gulv.
Fliser og malt strie på vegger.
Takplater i himling.
Plastsluk.
Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Flislagt bakvegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer som stekeovn og keramisk platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje med ukjent alder.
Fliser på gulv. Fliser og malt strie på vegger. Takplater i himling.
Utstyrt med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannføringer i kobber/metall.
Ukjent type hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2006.
Oppvarming med vedfyring og strøm, hovedsakelig ved hjelp av ildsted, gulvvarme, panelovner og frittstående ovner.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utførelse for drenering er ikke kjent. Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.
Synlig grunnmur i dels i stablestein og dels i betong.
Støttemur i betongelementer mot nabo.
Skrånende tomt.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Ukjent type og alder på vannledning.
Eiendommen har privat avløp. I kjeller er det synlig avløpsrør i plast. Avløpsrør kan være fra 1987.
Septiktank av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegninger for deler av bygningen datert 17.11.1987, utarbeidet i forbindelse med oppføring av tilbygg.
Det er endringer på vinduer, dører og innvendige vegger.

Det foreligger ikke plantegning av loftsetasje.
Det foreligger ikke fasadetegninger for to av fasadene.

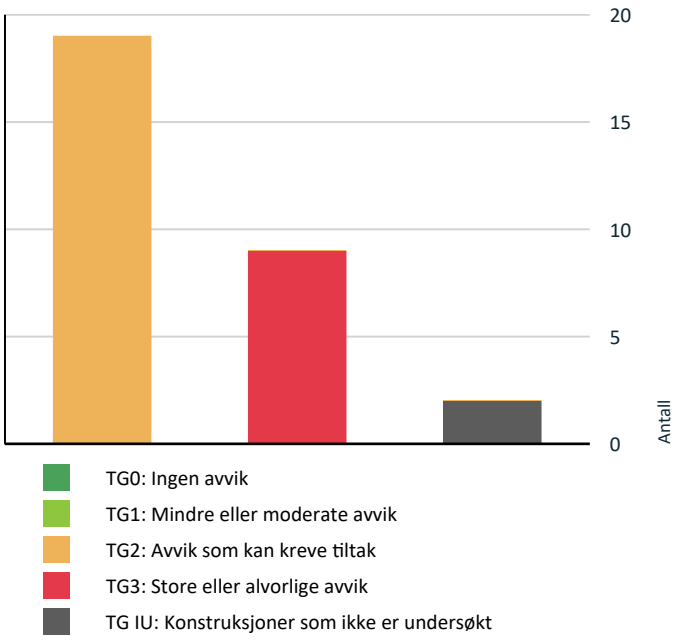
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger byggetegninger fra 1994, kun for deler av bygningen, utarbeidet i forbindelse med oppføring av tilbygg.

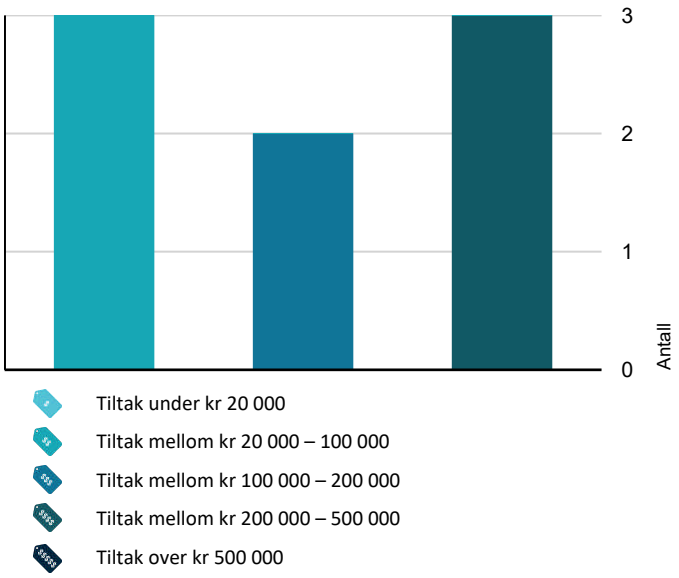
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar
Byggeår er opplyst i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Standard
Boligen har eldre standard og konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Observerte avvik og utførelse, samt bygningens alder, tilsier at det ved ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen har vært ubebodd ca. ett år, dette gir økt risiko for skader.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Godkjent søknad om tilbygg og sanitær standardheving 09.11.1987.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er dekket med snø på befaringsdagen. I følge tidligere takst er taket tidligere lagt om med undertak og gjenbruk av opprinnelig teglstein. Det er ukjent når dette ble gjort.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved takfot registret løsnet takstein.
Oppunder takutstikk er tegn til bruk av undertak (synlig takpapp), men den er ikke brettet opp mot vindskie (ufagmessig utførelse).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser av taktekking når den er snøfri.
Utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 3 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier i treverk.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Nedløpsrør mangler utkast.
• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.
• Malings-/folieflass er registrert.
• Frostsprengt takrennenedløp.
• Takrenne har nedbøyning og motfall til nedløp.
• Rust er registrert på luftehatt.
• Råte i vindskier er registrert.
• Organisk materiale i takrenner.
• Det er synlig løst beslag på overside av pipe.
• Begrenset inspeksjonsmulighet grunnet snødekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer/utskiftinger må utføres. Kostnadsestimat er usikkert.
Takvann bør ledes minst 3-4 meter bort fra bygningen i tette rør.
Ytterligere undersøkelser må utføres når snø er borte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 3 Veggkonstruksjon

I følge tidligere takst er opprinnelig del i laftet tømmer og tilbygg er i bindingsverk, og det er stående utvendig trekledning fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert skadelig og fuktmettet trevirke i yttervegg på bad, se Våtrom.
• Det er registrert råte i kledning flere steder.
• Det er manglende lufting av kledning.
• Svertesopp er registrert på kledning.
• Det er observert åpninger i utvendig komplettering som innebærer at mus eller andre skadedyr kan komme inn konstruksjonen.
• Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
• Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette øker risiko for fuktopptrekk i endeved.
• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
• Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rehabilitering må utføres. Kostnadsestimat er usikkert. Videre undersøkelser må utføres for å kartlegge omfang av skader og behov for utbedring. Dette vil innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som saltakkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.
Det er fuktmerker i himling og på gulv i loftsetasje, noe som kan bety at det er fukt i takkonstruksjonen.
Råte og spor etter treskadeinsekter er registrert i takutstikk.
Raftekasser er åpne.
Det er registrert istapper, noe som indikerer mangelfull lufting og/eller isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rehabilitering må utføres. Kostnadsestimat er usikkert. Videre undersøkelser må utføres for å kartlegge omfang av skader og behov for utbedring. Dette vil innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder.
Trevinduer med 1+1 lags glass (kobla vinduer) av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer bærer preg av slitasje.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Tettelister er harde/slitt.
Avvik for innsetningsdetaljer/omramming til vindu. Økt risiko for fuktkjenning/fuktopptrekk. Det er påvist råte i kledning rundt vinduer, noe som gir risiko for skader på og rundt vinduer.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 2 Dører

Ytterdør med profilert utførelse og 2-lags isolerglass av eldre dato.
Ytterdør på soverom med profilert utførelse og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på inngangsdør.
Slitasje på vridere.
Ytterdør til soverom stopper i takrenne (takrenne har nedbøyning).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer/utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sammenhengende tram/terrasse ved inngangsparti og utenfor soverom. Fundamentert dels med betongsøyler og dels med blokker direkte på grunn.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Overflater er dels dekket med snø på befaringsdagen, det vil si at mulighet for vurdering er begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser må utføres når snødekke er borte. Utbedringer/vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett. Teppegulv. Laminat. Fliser. Tregulv. Belegg.
Vegger: Panel. Malt strie. Panelplater. Synlig tømmer.
Himlinger: Panel. Takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje.
Fuktsvellinger og sprekker i parkett.
Laminatgulv er ikke lagt etter legganvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.
Fuktmerker i himling og på gulv i loftsetasje (se Takkonstruksjon).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken og omfang til indikasjoner på fukt/sopp/råteskader. Tiltak må vurderes ut fra hva undersøkelsene viser. Det er påregnelig med utskiftninger/utbedringer av overflater.

Tilstandsrapport






TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelag over krypekjeller og på eldre gråsteinsmurer er typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Eksakt tilstand kan ikke kartlegges uten fysisk inngrep i konstruksjonen.
I underkant av bjelkelag er det spor etter treskadeinsekter.
Det er registrert fukt/råteskader i etasjeskille, synlig fra kjeller. Bjelker/stokker ser ut til å være kappet av og kun med enkel understøtting.
Det er registrert manglende isolasjon.
Ved fuktmåling på bad/vaskerom ble registrert skadelig og fuktmettet trevirke i bunnsvill. Det innebærer risiko for at det også er fukt i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas utbedringer av fukt/råteskader. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra videre undersøkelser. Kostnadsestimat er usikkert og vil avhenge av resultat fra videre undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. I stue er det peisovn.
Pipe er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe er av eldre dato.
Det er tegn til løst pipebeslag på tak.

Det foreligger ikke avvik fra Feiervesenet, men følgende merknader:
- Vi anbefaler at skorstein rehabiliteres med nye rør innvendig. Vanlige årsaker til at vi anbefaler det kan være alder, tilstand eller for stort tverrsnitt.
- Sotluke tømmes for sot.
- 2.etg: Gammelt røykrør etter ildsted skal mures forskriftmessig igjen i skorsteinen og ikke i brannmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes, som utskifting av pipebeslag, montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grovkjeller under deler av bolig med synlig jord/fjell og grunnmurskonstruksjon mot terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Fuktmåling m.m. er beskrevet under Etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Terrengforhold, takvann, drenering, veggkonstruksjon, etasjeskille og ventilering må ses i sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG IU Krypkjeller

Ukjent fundamentering under deler av bolig. Det er påregnelig at det er krypkjeller/hulrom under. Det er registrert ventil i grunnmur under tilbygg.

Det er ikke adkomst til krypkjellere og de er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. På bakgrunn av registrerte forhold på boligen ellers, er det økt risiko for fukt/skader i krypkjellere.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp av treverk. Teppe i trinn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster kan det være påregnelig med utbedringer.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte og glatte innerdører. Glassfelt i en dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader og manglende beslag er registrert.
Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes. Omfang avhenger av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper.





Skadedyr

Det er registrert spor etter skadedyr (mus) flere steder, blant annet kjøkken, toalettrom og i kjeller.
Det er registrert spor etter treskadeinsekter i takkonstruksjon og etasjeskille.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent alder.
Fliser på gulv.

Tilstandsrapport

Fliser og malt strie på vegger.
Takplater i himling.
Plastsluk.
Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servant.

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

Fuktskade i yttervegg. Deler av vegg er revet.
Omfattende sprekker i fuger i dusj.
Sprekker i fliser.
Ingen tegn til membran.
Toalett, kran til vaskemaskin, dusjarmatur og dusjvegg er demontert. Servantkran er frakoblet.
Det er kun ventilering med ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er ikke i funksjon med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Undersøkelser og fuktmåling er utført i yttervegg hvor deler av kledning er revet.
Fuktsøk er utført på overflater i dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tidligere leietaker har revet deler av yttervegg på grunn av muggsopp, og avtrekksprøver er analysert av Mycoteam i rapport datert 11.12.2024. Av rapport fremgår at det ble registrert moderat eller rik vekst av muggsopp på prøve 1 og 2 (ukjent prøvested). Mycoteam opplyser at påvisning av råteraggsopper indikerer lekkasjeskade.
Fuktmåling er utført i bunnsvill, og det ble registrert skadelig og fuktmettet trevirke. Årsak er ukjent, men fukt kan komme utenfra. Det er også et vannrør i veggen.

Fuktsøk er utført på overflater i dusj, og det er indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfang av fuktskader.







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Flislagt bakvegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer som stekeovn og keramisk platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje, skjeve fronter og fuktsvellinger/-skader er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer eller utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ulyd i ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring eller utskifting må påregnes.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med ukjent alder.
Fliser på gulv. Fliser og malt strie på vegger. Takplater i himling.
Utstyrt med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Kun mulighet for ventilering med åpning av vindu.
• Kasse bak toalett har løse fliser og ingen fugemasse.
• Løs folie på takplate, dette er tegn på fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Utbedring av kasse må påregnes.
• Det må utføres nærmere undersøkelser av takplater og eventuell fukt/lekkasje. Se også Taktekking og Takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannføringer i kobber/metall.
I bolig er det ukjent type hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Vann var avstengt ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert susing i vannrør.
Vannmåler viser symbol som betyr at vannet i måleren har ikke vært uavbrutt stillestående i en time i løpet av de siste 24 timene. Det kan være tegn på en utett vannkran eller toalettsisterne, eller en indikasjon på en lekkasje etter måleren.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Det er tegn på at det har vært lekkasjer fra rør, da det er fuktmerker i kjøkkeninnredning og baderomsinnredning.
Bolig har vært ubebodd, det gir risiko for at rør kan ha fryst og sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget må undersøkes nærmere av fagperson.
Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utskiftninger må påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Ukjent om det er lufting og stakemulighet.
Det er ikke mulig å undersøke avrenning siden vann er avstengt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget må undersøkes nærmere av fagperson.
Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utskiftninger må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset ventilasjon, det er kun er mekanisk avtrekk på kjøkken, og enkelte rom har kun lufting med åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilering bør forbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2006.
Bereder var avslått ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er plassert i gang.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bereder anbefales flyttet til rom med sluk.
Tilstand/funksjon på bereder må undersøkes nærmere.
Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG IU Varme generelt

Oppvarming med vedfyring og strøm, hovedsakelig ved hjelp av ildsted, gulvvarme, panelovner og frittstående ovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent når anlegget er oppgradert.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for EL-arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Eldre anlegg, i hovedsak stikkontakter uten jording.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke undersøkt eller vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utførelse for drenering er ikke kjent. Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.

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
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må drenering etableres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlig grunnmur dels i stablestein og dels i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avskallinger på grunnmur registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Støttemur i betongelementer mot nabo.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.



TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Begrenset mulighet for bestigelse på grunn av snø,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat er kun gitt for mindre terrengjusteringer. Omfang er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Ukjent type og alder på vannledning.
Eiendommen har privat avløp. I kjeller er det synlig avløpsrør i plast. Avløpsrør kan være fra 1987, da det ble gitt tillatelse til "Sanitær standardheving", som blant annet innebar etablering av septiktank.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må påregnes at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type. I følge kommunens opplysninger er det septiktank på 6 kubikkmeter og gråvannstank på 1 kubikkmeter. Tillatelse til etablering av septiktank ble gitt i 1987.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Eiendommer med innlagt vann skal ha godkjent avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Det må påregnes at det vil kunne komme krav til oppgradering av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Innvendig trapper:
- Det mangler håndløpere
- Dels lav høyde
- Noe smal, ca. 75 cm.
- Kjellertrapp har lav høyde, er bratt og mangler rekkverk.

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

Deler av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Bygningen har eldre standard og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av stort etterslep på vedlikehold og ufagmessig utførelse.

Beskrivelse
Uthus (tidligere med høylager og plass for dyr).
Oppført med kjeller og grunnmur i sparesteinsbetong. Støpt betongplate i tilbygget carport.
Trebjelkelag over kjeller.
Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med stående og liggende trekledning utvendig.
Panelte boddører og trevinduer med enkle glass.
Tak som salttakkonstruksjon i tre, tekket med takplater i metall.

Uthus er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.









Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Godkjent søknad om tilbygg (carport) 21.06.1994.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/100 m²

Enebolig: 4 Soverom, Trapperom, Bad/vaskerom, Entré, Toalettrom, Kjøkken, 2 Gang, Stue, Kjeller

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 1 350 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		50 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		15 000
Forsikringspremie, estimert	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**73 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 100 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 350 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

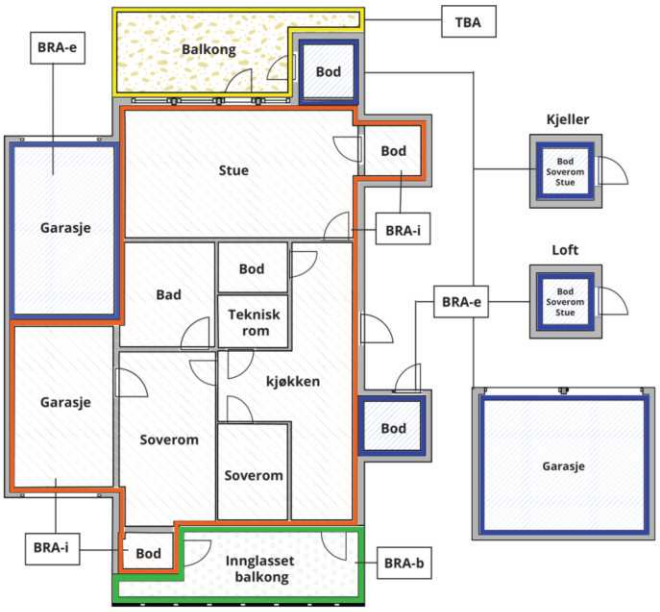
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	17			17	
1. etasje	75			75	18
Kjeller	8			8	
SUM	**100**				**18**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, trapperom		
1. etasje	Bad/vaskerom, entré, toalettrom, kjøkken, gang, stue, soverom, soverom 2, gang med trapp		
Kjeller	Kjeller		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Deler av kjeller har takhøyde under 1,90 m, det vil si at kun deler av kjelleren inngår i bruksareal.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Tram/terrasse på ca. 18 m².

Takhøyde loftsetasje: Skråhimlinger. Under møne er det målt opp mot 2,08 m i den ene soverommet, og opp mot 2,18 m i det andre soverommet.
Takhøyde 1. etasje: Målt 2,12 m i stue og 2,22 m i entré.
Takhøyde kjeller: Målt mellom ca. 1,45 m og 2,02 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegninger for deler av bygningen datert 17.11.1987, utarbeidet i forbindelse med oppføring av tilbygg. Det er endringer på vinduer, dører og innvendige vegger.

Det foreligger ikke plantegning av loftsetasje.
Det foreligger ikke fasadetegninger for to av fasadene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedring av avvik på septiktank i 2024, utført av Venåsen Rørservice AS.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		51		51	22
SUM		**51**			**22**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Diverse lagerrom	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Under deler av uthuset er det to åpne rom og utedo på tilsammen ca. 39 m².

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Carport på ca. 22 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger byggetegninger fra 1994, kun for deler av bygningen, utarbeidet i forbindelse med oppføring av tilbygg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Mathis Guttorm Kjexrud-Egge	Takstingeniør
	Herman Henrik Bay	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	102	17		0	6894.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hadelandsveien 310

Hjemmelshaver
Bay Herman Henrik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, fylkesvei 241.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Regulering

Eiendommen ligger ikke innenfor noen reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel til Ringerike kommune for 2019-2030 er den avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF).

Tinglyste/andre forhold

Det går en bekk over eiendommen. Denne går dels i rør (bekkelukking).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	22.01.2026	Kommunale opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Selger har ikke bodd på eiendommen. Informasjon om eiendommen er derfor begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260009

Selger 1 navn
Herman Henrik Bay

Gateadresse
Hadelandsveien 310

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3511

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260009

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14260009

Hadelandsveien 310

Nabolaget Haugsbygd/Berg - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Vang skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	21 min 2 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	4 min 2.2 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	9 min 5.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	9 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Borger Linje 224	3 min 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	9 min 5.8 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Haug barnehage (1-5 år) 46 barn	20 min 1.8 km
Smeden barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 3 km
Nedre Auren gårdsbarnehage (1-5 år... 81 barn	5 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klekken	19 min
Spar Haugsbygd	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	9 min
Haug Apotek	19 min
Kuben Vinmonopol	9 min

SPORT

Haugsbygda ungdomsskole	4 min
Haugsbygd Kunstgressbane	4 min
Sporty24 Hønefoss	7 min
Sporty24 Hønefoss Express	8 min

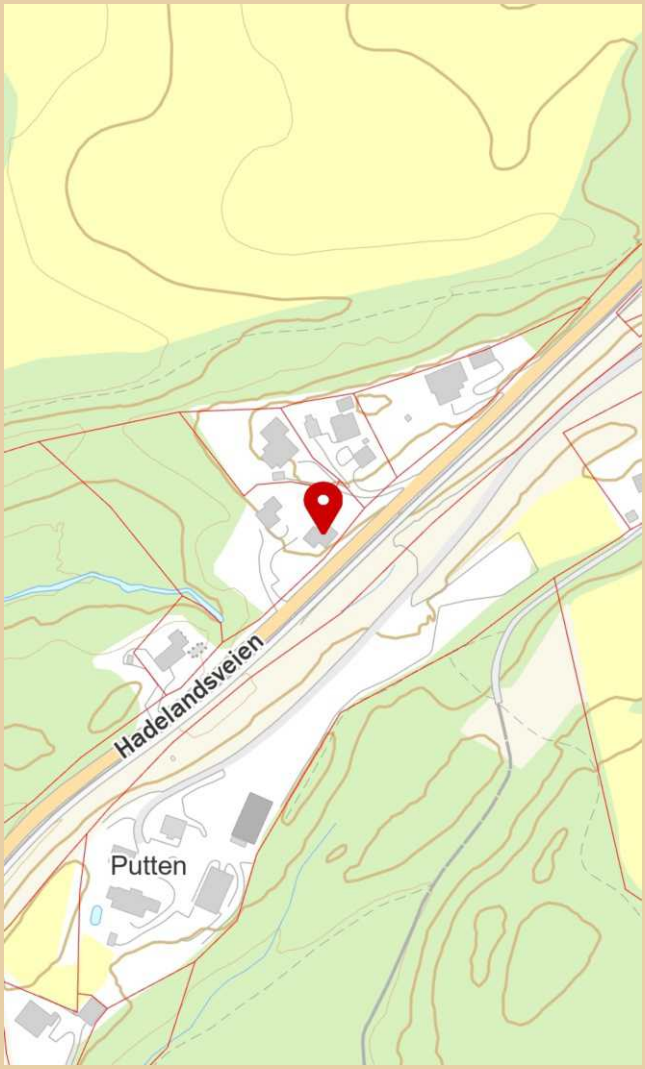
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



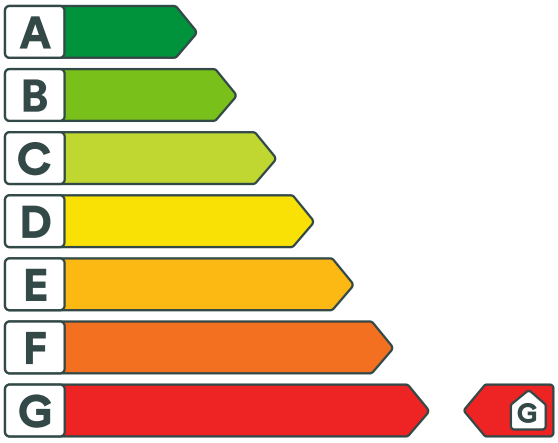
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Hadelandsveien 310, 3511 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255274**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159363716**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **587,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **700,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **64 480 kWh**

Hadelandsveien 310, 3511 HØNEFOSS

Detaljering

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

Hadelandsveien 310, 3511 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hadelandsveien 310 3511 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

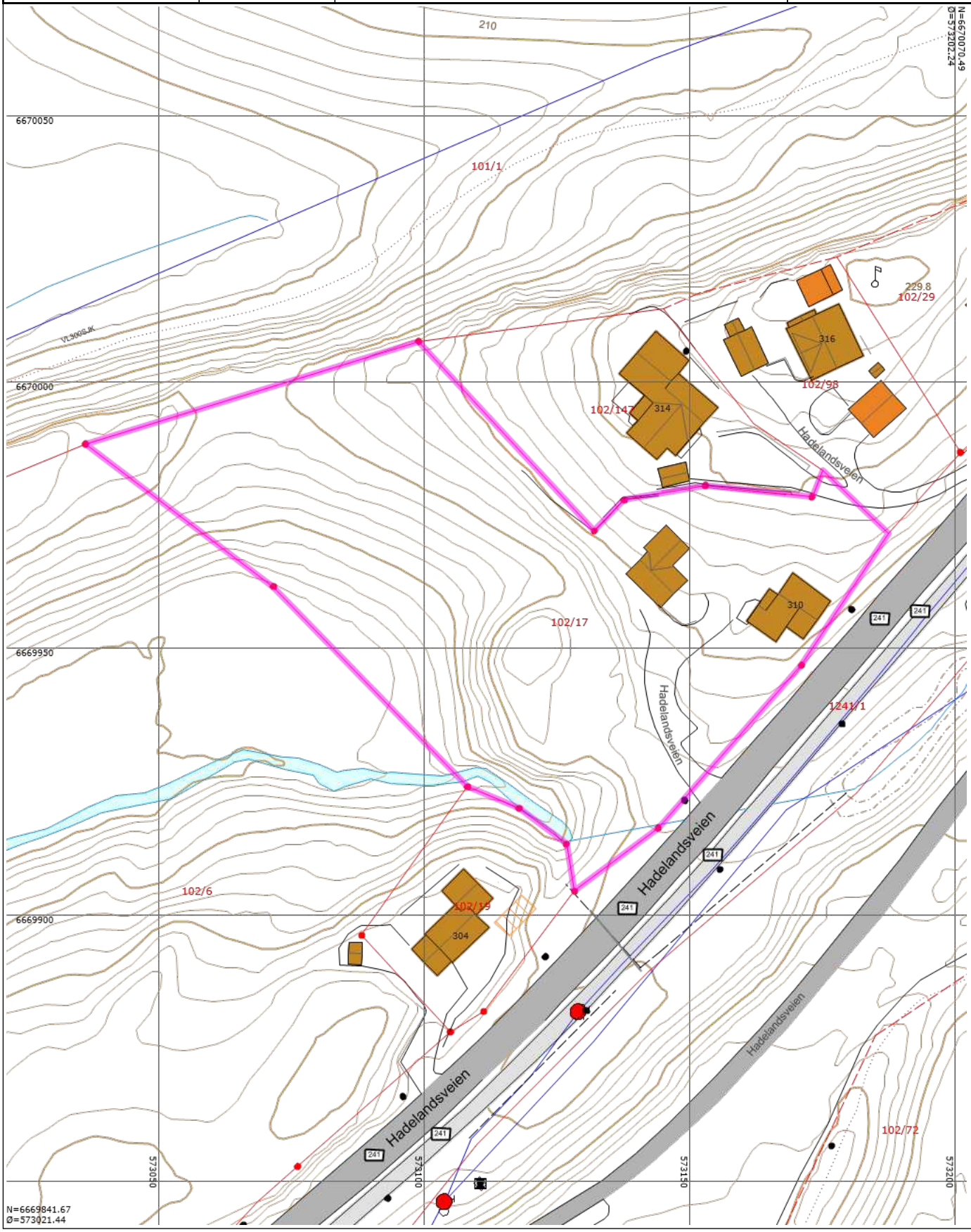
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Kumlokk
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Nettverksstasjon	Masteomriss	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Stikkrenne
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus
Byggetiltak	Gang- og sykkelveg	Veg
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Elvekant	Elv og bekk	Kanal og grøft
Forsenkningskurve	Høydekurve	Høydekurve 5m
Husnummer.	Eiendomsteig	Elv
Forsenkningskurve	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	Matrikkelnummer

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hadelandsveien 310 3511 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Nettverksstasjon
- Masteomriss
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Brannventil
- Kum
- Stengeventil
- Overvannsledning
- Vannledning
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Eiendomsteig
- Elv
- Forsenkningskurve
- Matrikkelnummer

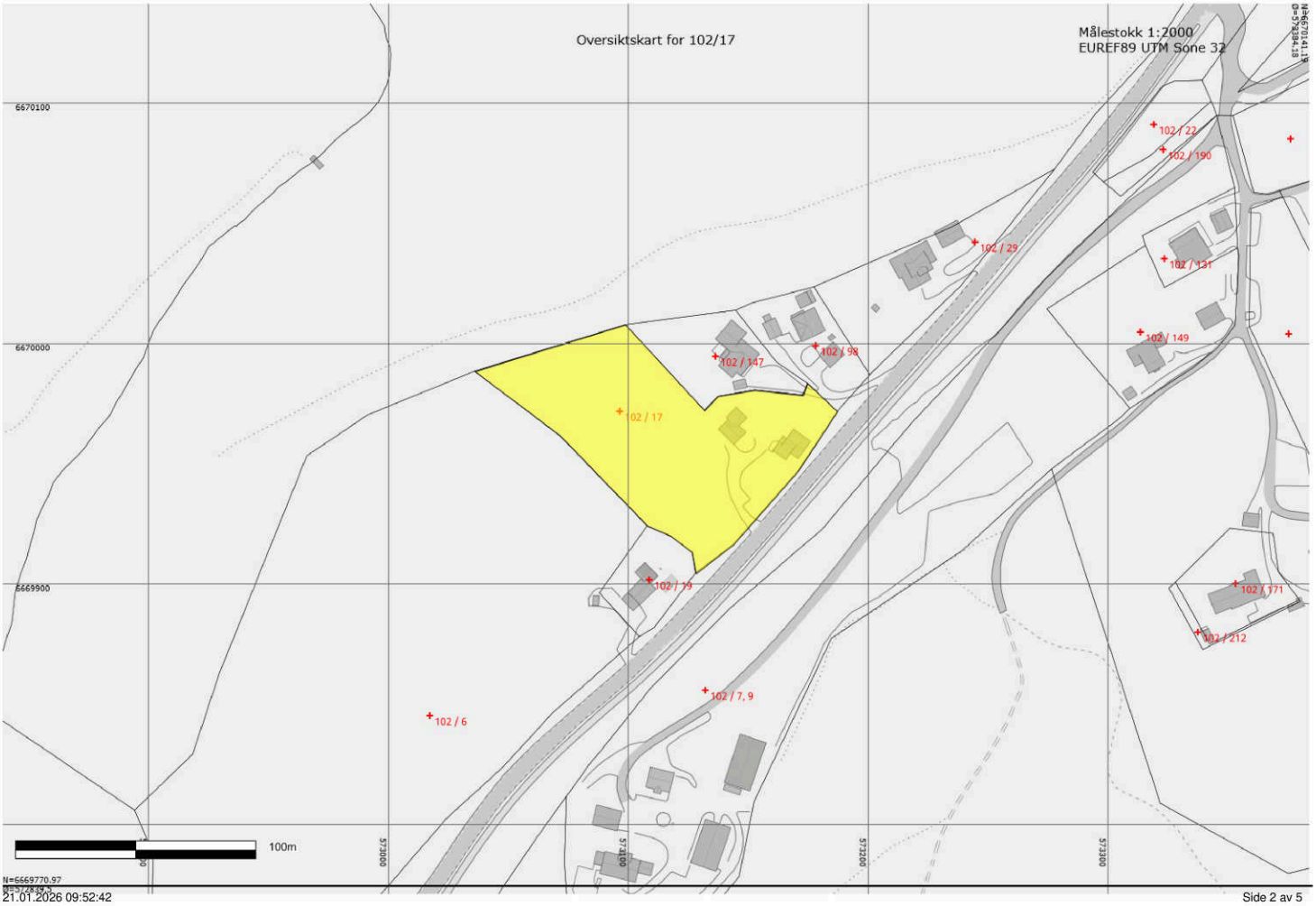
Ringerike kommune

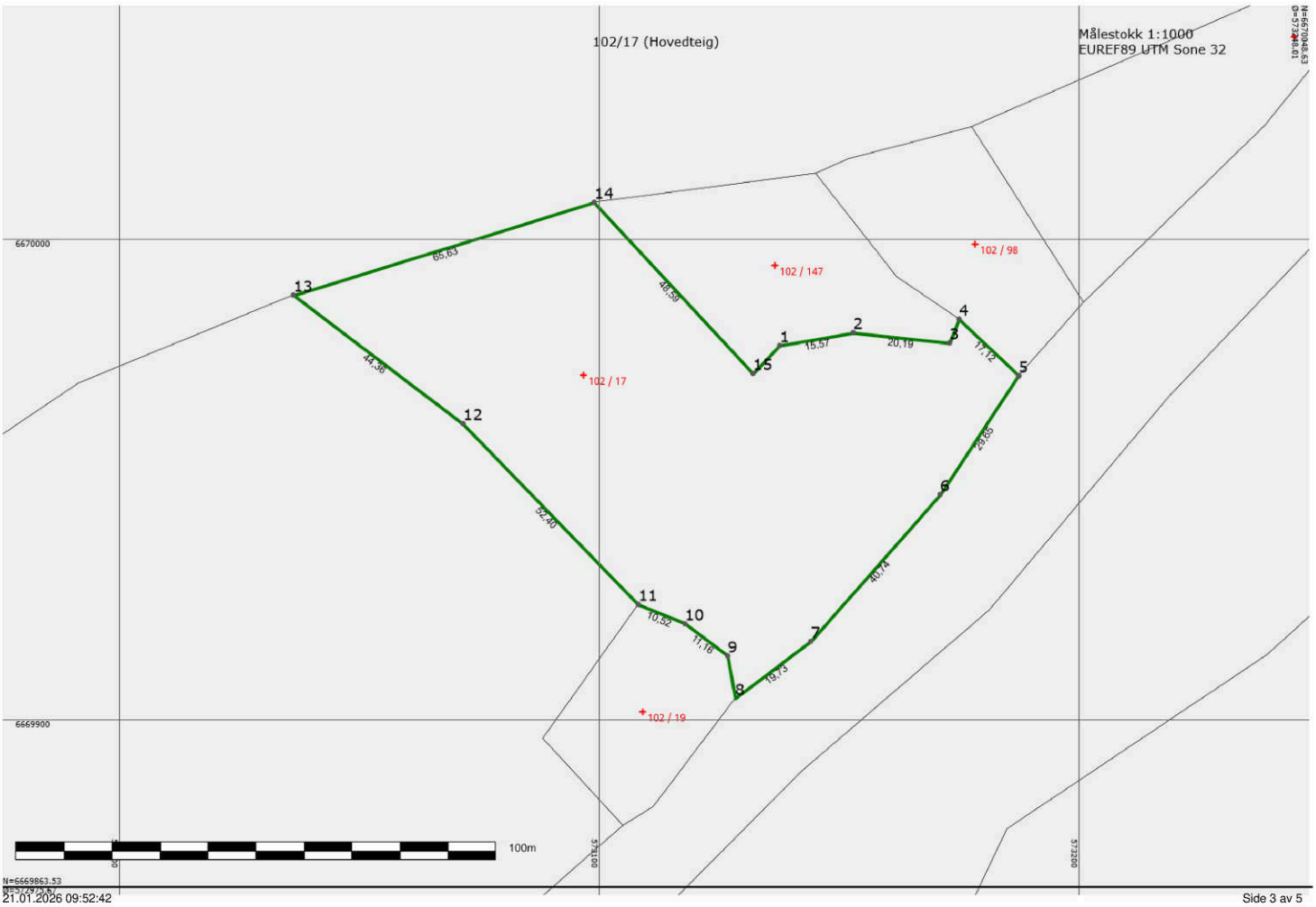
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**102**	**17**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 102/17
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
6670100
6670000
6669900
102 / 17
102 / 22
102 / 190
102 / 29
102 / 131
102 / 149
102 / 147
102 / 98
102 / 79
102 / 171
102 / 212
102 / 7, 9
102 / 6
100m


102/17 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6670000
6669900
102 / 147
102 / 98
102 / 17
102 / 19
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
15
65,63
48,58
15,57
20,19
7,12
29,65
40,74
19,73
11,18
10,52
52,40
44,36
100m

Areal og koordinater

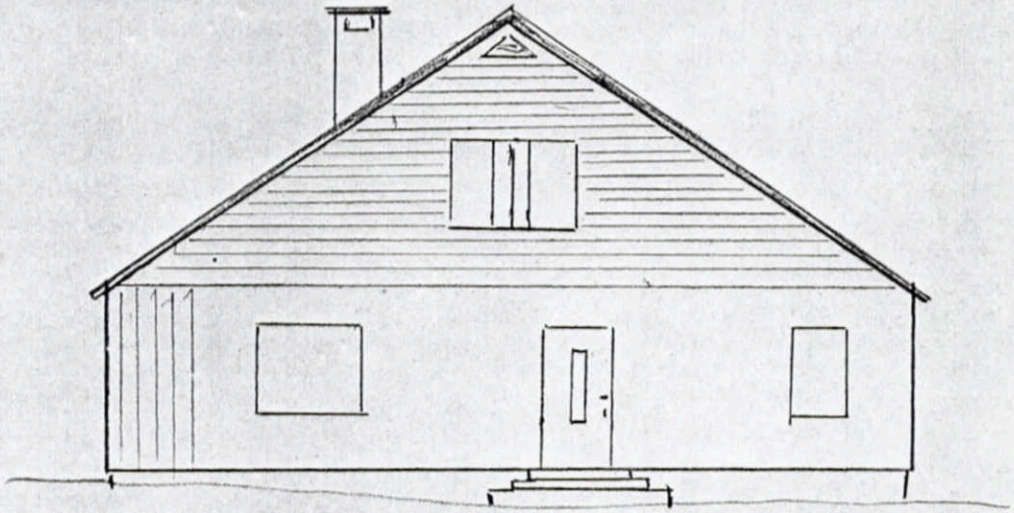
Areal: 6894,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6669971,70 Øst: 573096,72

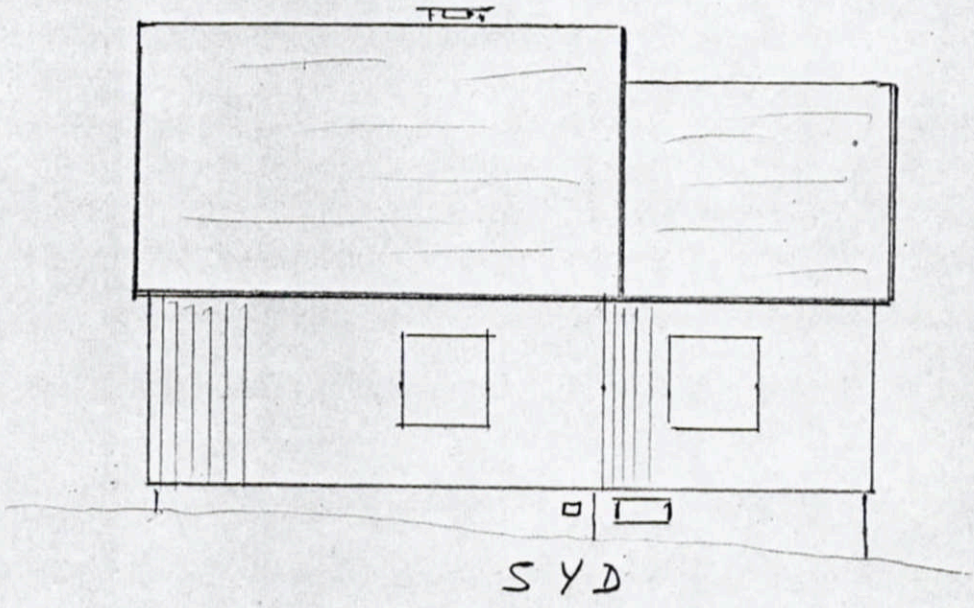
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6669977,90	573137,62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,57	Ikke hjelpelinje		13	
2	6669980,61	573152,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,19	Ikke hjelpelinje		13	
3	6669978,49	573173,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,28	Ikke hjelpelinje		13	
4	6669983,39	573175,01	Jord	Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,12	Ikke hjelpelinje		13	
5	6669971,60	573187,43	Ikke spesifisert	Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,65	Ikke hjelpelinje		10	
6	6669946,88	573171,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			40,74	Ikke hjelpelinje		10	
7	6669916,35	573144,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,73	Ikke hjelpelinje		13	
8	6669904,46	573128,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,97	Ikke hjelpelinje		13	
9	6669913,29	573126,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,16	Ikke hjelpelinje		13	
10	6669920,00	573117,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,52	Ikke hjelpelinje		13	
11	6669924,05	573108,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			52,40	Ikke hjelpelinje		10	
12	6669961,64	573071,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			44,36	Ikke hjelpelinje		10	
13	6669988,39	573036,25	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			65,63	Ikke hjelpelinje		13	
14	6670007,70	573098,98	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			48,59	Ikke hjelpelinje		13	
15	6669972,10	573132,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,04	Ikke hjelpelinje		13	



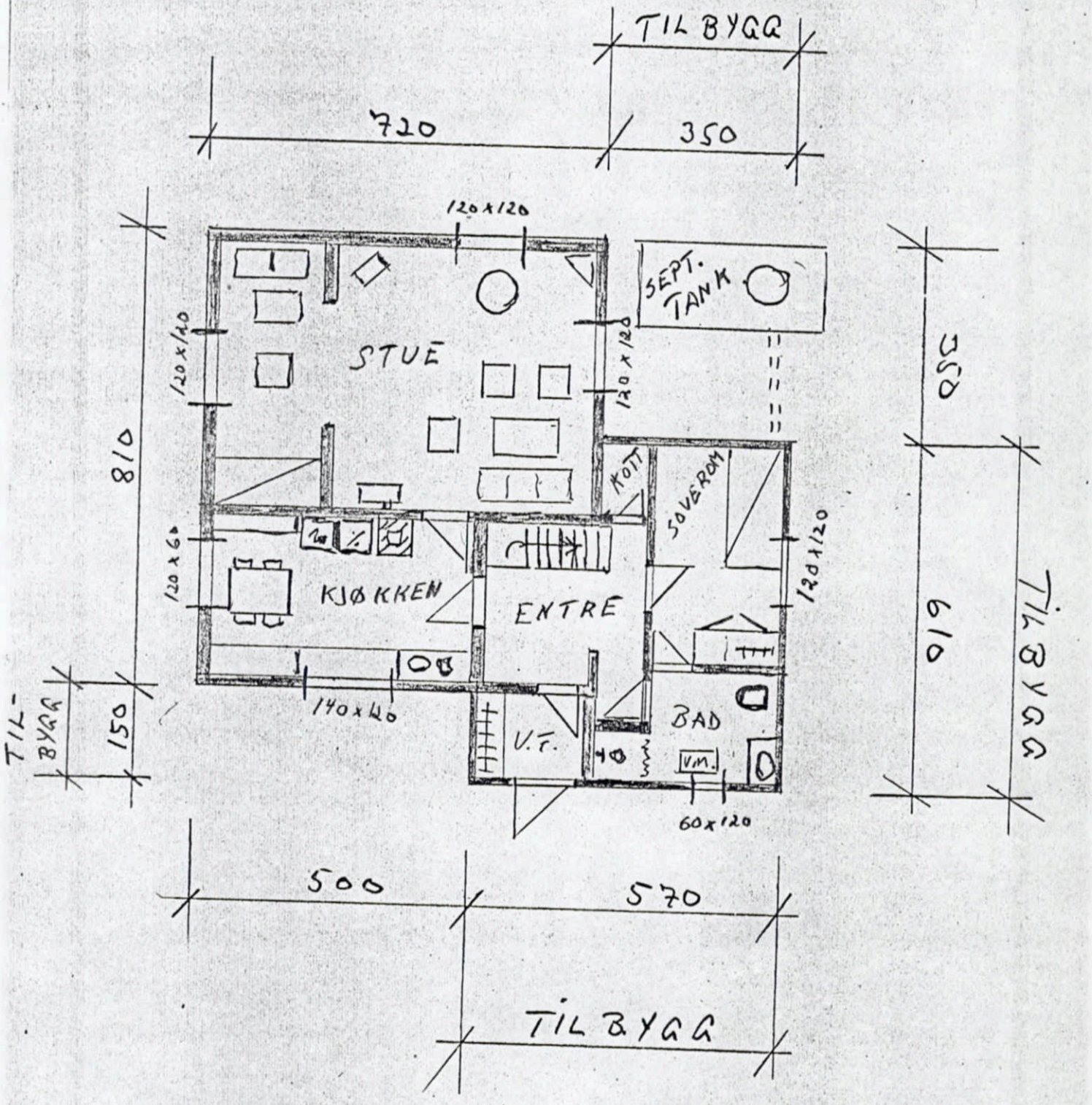
VEST



SYD

B. Brådalen

THORA BRÅDALEN TILBYGG PÅ „ENGEN"	17/11 -87
FRAMTIDIG FASADER	1 : 100



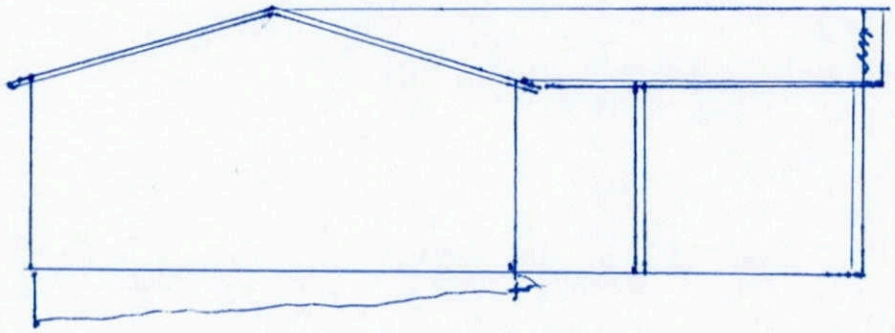
BESTÅENDE BYGG 58 m²

NYTT TILBYGG 24 m²

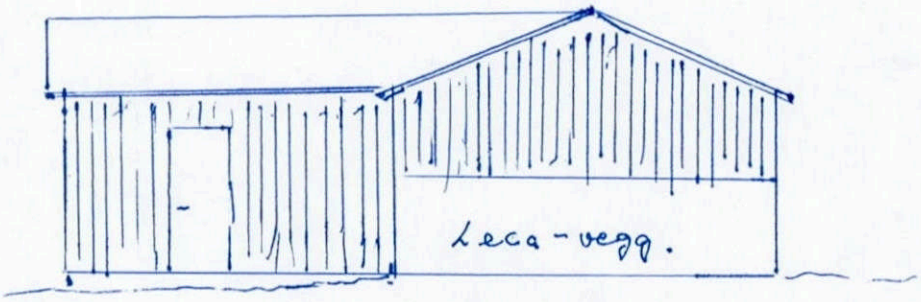
B. Brådalen

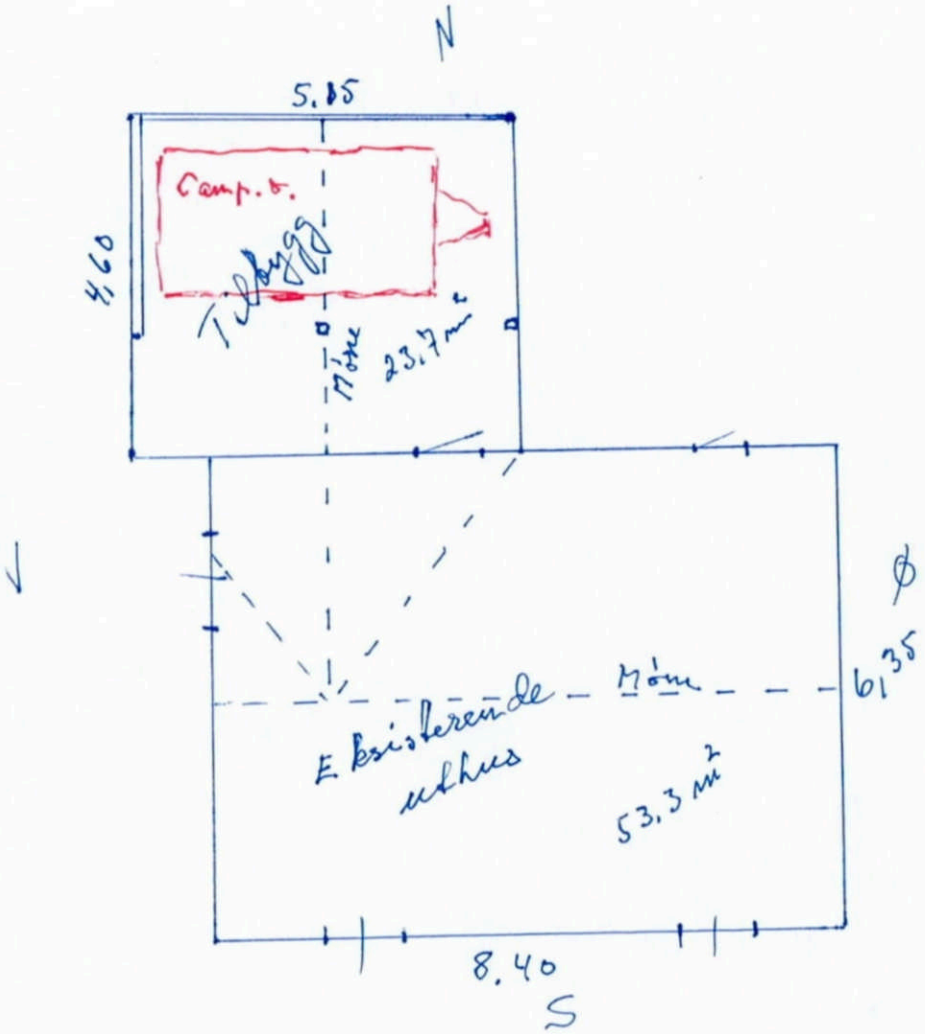
THORA BRÅDALEN, NAUG TILBYGG PÅ „ENGEN" 102/17	17/11-87.
BESTÅENDE BYGG OG NYTT TILBYGG PLAN	1:100

Fasade øst.



Fasade nord.





Tilbygg er opplagringsplass for campingvogn.

Det blir lebegg i vest og nord og tak som forbindes med tak på nåværende uthus i vinkel.

DELEGASJONSSAK: 1340/87

RINGERIKE KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Thora Brådalen
Haug
3500 HØNEFOSS

Ark.nr.:

Vår ref.: BSE/if Jnr.: Saksbeh.: Britt S. Elfving Dato: 9. november 1987

GNR.102 BNR.17 - SANITÆR STANDARDHEVNING.

Det vises til Deres søknad datert 17.9. d.å.

Under henvisning til delegasjonsvedtak av 28.8.85 i Ringerike kommunestyre godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentbestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene. Kfr. Plan- og bygningslovens § 113.

2. Vannklosett tillates ført til tett oppsamlingstank.

3. Tanken skal ha et volum på min. 6.000 liter og være utstyrt med automatisk nivåvarsler. Overløpsordning tillates ikke installert.

4. Det må benyttes vannbesparende klosett, direktespylende eller vannklosett.

5. Søknad om å stå som ansvarshavende (fra autorisert rørlegger) for dette arbeide må innleveres for gdokjenning.

6. Gråvannsutslippet skal være som før.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, punkt 5 er oppfylt, kan byggekort utstedes.

R.V. Herdlevær
sektorsjef

Britt Skansen Elfving
ing.

RINGERIKE KOMMUNE
Teknisk sektor.Rådhuset,
3500 Hønefoss

Gjelder melding om mindre byggearbeider under 30 m².
Jfr. bygningslovens § 86a av 18.06.65.
og byggeforskriftene av 1985 kap. 15.

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

Meldingen gjelder: Gnr. 102 Bnr. 28/17 30 05 94
102/28
94/01400
94/01787

Eierens navn: Thora Brådalen

Adresse:

Arbeidet skal utføres av: Bjørn Brådalen

Følgende arbeid skal utføres: ☐ Tilbygg til bolig ☐ Til hytte
☐ Garasje ☐ Bod ☒ Uthus ☐ Båthus ☐ Lekestue
☐ Mindre fasadeendring ☐ Annet: Tilbygg eksisterende uthus

Merk: Søknad om utskifting av annen type vinduer skal behandles av Ringerike bygningsråd.

Ved meldingen følger:
☐ Situasjonsplan ☒ Oversiktskart ☒ Målsatte tegninger m/fasader
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Kvittering for at naboer er varslet

Merk: Det er søkerens plikt å påse at alle naboer som grenser inn til tomten varsles. Likeledes må gjenboere varsles (over gaten).

Merk: Skal adkomstvei til tomten omgjøres må det søkes om dette.

Drikkevann tas fra: ☐ Kom.nett ☐ Felles brønn ☐ Egen brønn
☐ Grunnboring ☐ Sisterne

Avløpsvann føres til:

(Gjelder søknaden også kloakkutslipp skal saken behandles av bygningsrådet).

Minste avstand fra bygget til: Midten av vei _____ meter.

Til nærmeste grense med nabo: _____ meter.

Til annen bebyggelse på egen eiendom: _____ meter.

Skal det bygges nærmere kommunale eller offentlige vann- eller kloakkledninger enn 4,0 meter må det søkes spesielt om dette.

Søkeren erklærer herved at byggearbeidet blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningsloven, byggeforskriftene, vedtekter, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter at bygningsrådet har mottatt meldingen. Krever naboer eller gjenboere eller bygningsrådet behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted:	Dato:	Underskrift:
Haug	16/5-94.	Thora Brådlen

Om nabovarsel: Se baksiden.

BK 24/6-94 JB

RINGERIKE KOMMUNE
Teknisk sektor.Rådhuset,
3500 Hønefoss

Gjelder melding om mindre bygge-arbeider under 30 m².
Jfr. bygningslovens § 86a av 18.06.65.
og byggeforskriftene av 1985 kap. 15.

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

INN.DATO 30 05 94
102/28
94/01400
94/01787

Meldingen gjelder: Gnr. 102 Bnr. 28

Eierens navn: Thora Brådalen

Adresse:

Arbeidet skal utføres av: Bjørn Brådalen

Følgende arbeid skal utføres: ☐ Tilbygg til bolig ☐ Til hytte

☐ Garasje ☐ Bod ☒ Uthus ☐ Båthus ☐ Lekestue

☐ Mindre fasadeendring ☐ Annet: Tilbygg eksisterende uthus

Merk: Søknad om utskifting av annen type vinduer skal behandles av Ringerike bygningsråd.

Ved meldingen følger:

☐ Situasjonsplan ☒ Oversiktskart ☒ Målsatte tegninger m/fasader

☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Kvittering for at naboer er varslet

Merk: Det er søkerens plikt å påse at alle naboer som grenser inn til tomten varsles. Likeledes må gjenboere varsles (over gaten).

Merk: Skal adkomstvei til tomten omgjøres må det søkes om dette.

Drikkevann tas fra: ☐ Kom.nett ☐ Felles brønn ☐ Egen brønn

☐ Grunnboring ☐ Sisterne

Avløpsvann føres til:

(Gjelder søknaden også kloakkutslipp skal saken behandles av bygnings-rådet).

Minste avstand fra bygget til: Midten av vei _____ meter.

Til nærmeste grense med nabo: _____ meter.

Til annen bebyggelse på egen eiendom: _____ meter.

Skal det bygges nærmere kommunale eller offentlige vann- eller kloakk-ledninger enn 4,0 meter må det søkes spesielt om dette.

Søkeren erklærer herved at byggearbeidet blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningsloven, byggeforskriftene, vedtekter, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter at bygningsrådet har mottatt meldingen. Krever naboer eller gjenboere eller bygningsrådet behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted:	Dato:	Underskrift:
Haug	16/5 -94	Thora Brådalen

Om nabovarsel: Se baksiden.

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98, plan- og bygningslova av 14 juni 1985

(fylles ut og leveres/innsendes i 2 ekspl.)

Bygningsråd	Ansvarshavende (navn, adresse)
Ringerike kommune	Bjørn Brådalen [redacted]

SØKNADEN GJELDER

Eiendom/ byggested	Adresse: Puttlen, 3500 Hønefoss	Gnr.: 102	Bnr.: 28	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherre	Navn: Thora [redacted]				Tlf.
Arbeidets art	Tilbygg på eksisterende uthus				
Byggets art	Uthus				

Dato for byggesøknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Saksnr.

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder – spesifiser

[X] hele arbeidet [ ] del av arbeidet

Søkerens kvalifikasjoner

[ ] vedlegges bilag
[ ] innsendt tidl.

Arbeidet tidligere som egenmeringsdrivende i byggebransjen.

Hans Haugås kjenner meg fra mitt arbeid i komm. 93.

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Jeg er å treffe på tlf.nr.:
Privat
Arb. [redacted]

Sted	Dato	Underskrift
Brønnes	24/5-94	Bjørn Brådalen

FYLLES UT AV BYGGHERREN

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted	Dato	Underskrift
Haug	16/5 94.	Thora Brådalen

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

[ ] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

[ ] Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):

[ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted	Dato	Underskrift

Vedlegg	[ ] Byggetillatelse	[ ] Instruks for ansvarshavende	[ ]	[ ]
Kopi sendes til	[ ] Byggherren	[ ]	[ ]	[ ]

K-blankett **5136** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Ringerike Kommune

RINGERIKE
KOMMUNE

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 102/17

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
VABF0446	20244050	HØNEFOSS, 19.04.2024

Tilsyn med avløp avsluttet - Gnr/bnr 102/17 - Hadelandsveien 310

Vi viser til skriftlig tilbakemelding fra dere den 11.04.2024 og 18.04.2024. Dere har redegjort for at lensepumpe nede i tett tank for svartvann er fjernet. Med dette avsluttes saken fra vår side. Vi takker for oppklarende dialog i saken.

Dere er selv ansvarlig for å følge regelverket. Kommunen kan vurdere å utføre nytt tilsyn i fremtiden.

Deres opplysninger

Dere informerte i tilbakemelding per e-post den 11.04.2024 at dere ikke hadde fått opplysninger om lensepumpe i avløpsanlegget da dere kjøpte eiendommen i 2015. Eiendommen blir utleid som personalbolig, og er ikke benyttet av dere personlig. Dere var derfor ikke kjent med tilfellet. Dere informerte videre om at lensepumpa ikke var tilknyttet strøm, og at den ikke hadde vært det i den tid dere har vært eiere av eiendommen. Dere viste forståelse for at lensepumpe i tanken var et alvorlig avvik, og stilte dere positive til å rette opp i forholdet. Dere hadde derfor innen e-posten ble sendt kontaktet rørlegger med kompetanse på avløpsanlegg, slik at avløpssituasjonen ble befart og avviket rettet.

Den 18.04.2024 mottok vi en videresendt e-post fra Venåsen Rørservice AS, hvor det bekreftes at det ble gjennomført en kontroll den 25.03.2024 på gnr/bnr 102/17, Hadelandsveien 310. Det står videre at lensepumpen ble fjernet, og at denne ikke var tilkoblet strømnettet. Venåsen Rørservice AS bekrefter at avløpsanlegget nå "*er i tilfredsstillende stand*".

Dersom du mener at opplysningene våre ikke er rette, eller at det er andre forhold, ber vi om at du kontakter oss så snart som mulig og senest 14 dager fra brevets dato.

Vi svarer gjerne på spørsmål på telefon +47 32 11 74 00 eller du kan sende e-post til postmottak@ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Heming Herdlevær,
Assisterende kommunedirektør

Saksbehandler: Marit Cecilie Kvitberg
E-post: marit.cecilie.kvitberg@ringerike.kommune.no
Telefon: 94837223

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
102/17	SFPH AS	Kartverksveien 7	3511	HØNEFOSS

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**102**	**17**	**0**	**0**	Hadelandsveien 310, 3511 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	6894.52m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Planid 456 er igangsatt i nærområdet.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	102	Bnr.	17	Fnr.		Snr.	

Adresse	Hadelandsveien 310, 3511 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	17.12.2024	0

Beregnet forbruk for vann pr. år (m^3) *	1196

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank og gråvannstank	x	

Størrelse på septiktank og gråvannstank (m^3)	6 og 1

Kommentar til septiktank	Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 0,-

Kommentar til eiendomsskatt	Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

ANNET

Skyldig beløp	Kr. 0,- (+ evt. renter og gebyrer)

Kommentar	Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Dato: 22.01.2026.

RINGERIKE KOMMUNE

22.01.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

Telefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**102**	B.Nr:	**17**	F.Nr;		S.Nr	
Adresse:	Hadelandsveien 310						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**07.02.2024**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**nei**
Dato for siste feiing:	***06.08.2019***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:1

Merknader/Anmerkninger:

Vi anbefaler at skorstein rehabiliteres med nye rør innvendig. Vanlige årsaker til at vi anbefaler det kan være alder, tilstand eller for stort tverrsnitt.

Sotluke tømmes for sot.

2.etg: Gammelt røykrør etter ildsted skal mures forskriftmessig igjen i skorsteinen og ikke i brannmuren.

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.22.01.2026

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	102	Bnr.	17	Fnr.		Snr.	

Adresse	Hadelandsveien 310, 3511 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp		x
Vei		x

Kommentar	Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Ringerike kommune

Dato: 22.01.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 102 Bnr.: 17 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hadelandsveien 310
Gatenr:	10055
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3511 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:21.01.2026 kl. 09.45

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1576084-1/200	HJEMMEL TIL
30.12.2025 10:17	EIENDOMSRETT
	[redacted]

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1859/901595-1/23 09.11.1859	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.v. Overført fra gnr 102 bnr 28
1909/900173-1/23 16.07.1909	BESTEMMELSE OM VANNRETT Overført fra gnr 102 bnr 28
1942/990074-1/23 26.10.1942	SKJØNN Elektriske kraftlinjer Overført fra gnr 102 bnr 28
1943/990029-1/23 05.10.1943	SKJØNN Elektriske kraftlinjer Overført fra gnr 102 bnr 28
1963/4557-2/23 21.12.1963	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 102 BNR: 147 Bestemmelse om vannledning Overført fra gnr 102 bnr 28
2014/904907-1/200 21.10.2014	JORDSKIFTE Grensegangsak 0600-2012-0002 Klekken nedre GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1898/900016-1/23 15.03.1898	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 102 BNR: 6
1964/990108-2/23 13.04.1964	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0605 GNR: 102 BNR: 28

2000/2341-2/23	29.05.2000	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2011/747621-1/200	19.09.2011	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0605 GNR: 102 BNR: 248
2020/402545-1/200	01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 102 BNR: 17
2024/786672-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 102 BNR: 17

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hadelandsveien 310, 3511 Hønefoss
Gnr. 102, Bnr. 17, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
