PRIVATMEGLEREN

ØVRE FEGRIHELLINGA 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Øvre Fegrihellinga 22, 3533
TYRISTRAND

RINGERIKE kommune

gnr. 244, bnr. 466

Markedsverdi

6 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1762 **Referansenummer:** ZN1742

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

NITO

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

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

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.

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

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktypen er valmtak og består av takstoler. Taket er tekket med betongtakstein. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Ytterdør med 2-lags glass i dørblad. Terrassedører og vinduer i malt tre med 3-lags glass. Veranda ut fra stue og ut fra kjøkken. Terrasse ut fra tv-stue og ut fra vaskerom.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger er tekket med malte flater, mdf-panelplank og tapet. Himling er tekket med malte flater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolert stålpipe. Behandlet / malt tretrapp med rekkverk. Malt / behandlede tredører. Garderober er utstyrt med garderobeinnredninger.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etasje har fliser på veggene og himling er malt. Innfelt speil på en vegg. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Laminert baderomsinnredning med servant og lysspeil på vegg. Utstyrt med dusjhjørne og toalett. Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Vaskerom i underetasje har baderomsplater på veggene og himling har himlingsplater. Gulvet er flislagt med sokkel, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Laminert innredning med malt benkeplate, stål kum og overskap på vegg. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Bad i underetasje har fliser på veggene og himling er malt. Innfelt speil på en vegg. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med benkeplate og servant. Lysspeil på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, badekar og toalett. Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med behandlet overflater, laminat benkeplater og komposit oppvaskkum. Fliser på vegg over deler av benk. Integrerte hvitevarer er induksjonstopp (80 cm), stekeovn, kombinert steke-/mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, digital vannmåler, vannstoppsystem og reduksjonsventil. Vannrør består av plast (rør i rør) med fordelerskap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 200 liter og trykktank. Sikringsskap med 40 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg.

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger med uttak sentralt plassert i begge etasjer.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Peisovn med kleberstein i stue.
- Varme i gulv i begge badene, i vaskerom, i entre og i garderoben i 1. etasje.
- Varmepumpe i stue.
- Panelovn på et soverom.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt Modum Kabel-TV.

Belysning:
- Downlights i begge badene, stue/kjøkken, gang, trapperom, del av tv-stue.
- Utvendig downlights.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånendered og tilnærmet flat gårdsplass. Grunnmur i betong og støpt såle på grunn. Grunnmurspapp / plast mot mur og taknedløp er ført i rør ned i grunnen. Støttemur mot terrasse utført i betong. Støttemur i skråning utført med jernbanesviller. Vannledning av plast (PEL), tilknyttet Tyristrand Vannverk via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	6 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

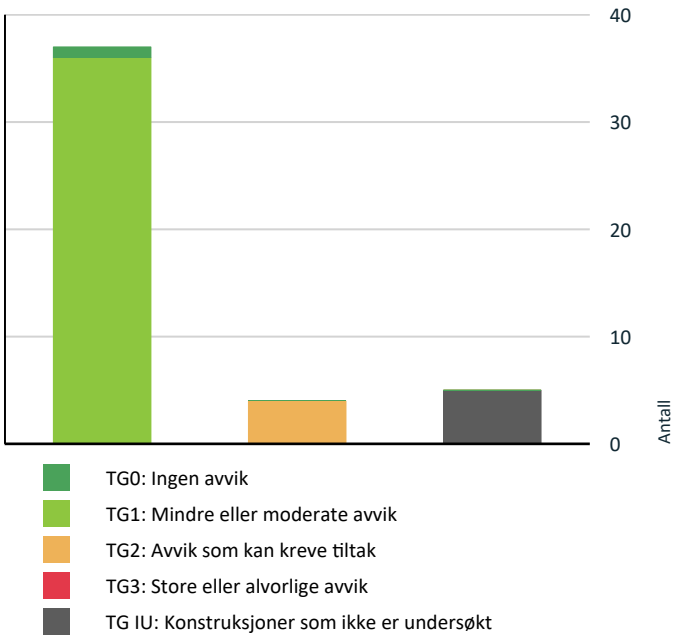
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Opplyst av eiere:
- Montert lader for el-bil, utført av Brødrene Helgesen Eftf AS i 2026. Type Zaptec.
- Ny ekspensjonstank til vvb, Comfort 2025.
- Oppført terrasse for underetasje (ut fra tv-stue og ut fra vaskerom), Sandvoll Boliger ca 2023.
- Montert ny kjøkkenøy, fra Nybo kjøkken 2023.

Tilbygg / modernisering

2020	Ferdigattest	Ferdigattest for enebolig og garasje er gitt 08.06.2020.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.



Taktekkingen var snødekt ved befaringen og er vurdert utifra alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen er valmtak og består av takstoler. Ingen loftsluke / adkomst til loft.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.
- Eier opplyser at glassene i de store vinduene i spisestuen er soldempet.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags glass i dørblad. Terrassedører i malt tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og lagt på drager med søyler til støpte fundamenter. Malt rekkverk med stående spiler.
Terrasse med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn.
- Oppført terrasse for underetasje (ut fra tv-stue og ut fra vaskerom), Sandvoll Boliger ca 2023.

TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong nedfelt i terreng.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Bilde: Utvendig trapp var snødekt ved befaringen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger er tekket med malte flater, mdf-panelplank og tapet. Himling er tekket med malte flater og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasje av betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe og peisovn med kleberstein i stue.
- Dato for siste feiing: 27.06.2024. Dato for siste tilsyn: 22.11.2021, ingen pålegg fra feiervesenet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje har utforet vegger på mur mot terreng. Utforet vegger er kledd med mdf-panelplater, plater og fliser. Gulv i underetasje er det parkett og fliser på støpt såle. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt i bod uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 14,3%.

TG 1 Innvendige trapper

Behandlet / malt tretrapp med rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Malt / behandlede tredører.

TG IU Andre innvendige forhold

Garderober er utstyrt med garderobeinnredninger.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje er fra byggeår (utført av utbygger).
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling er malt. Innfelt speil på en vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Bilde: Sluk i dusj. Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert baderomsinnredning med servant og lysspeil på vegg. Utstyrt med dusjhjørne og toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt fra garderobe uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje er fra byggeår (utført av utbygger).
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og himling har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkel, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Bilde: Sluk i gulv. Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Laminert innredning med malt benkeplate, stål kum og overskap på vegg. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning er ikke foretatt på vaskerom da dette er vurdert som ikke nødvendig i henhold til dagens installasjoner.
- Det ble ikke indikert unormal fukt på overflater. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader fra våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje er fra byggeår (utført av utbygger).
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og himling er malt. Innfelt speil på en vegg.

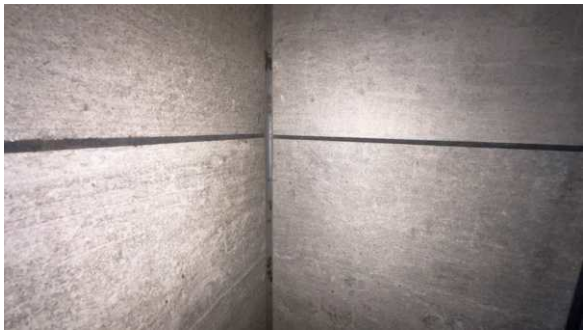
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i silikonfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



Bilde: Svertesopp i silikonfuger i dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i silikonfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger bør skiftes ut.



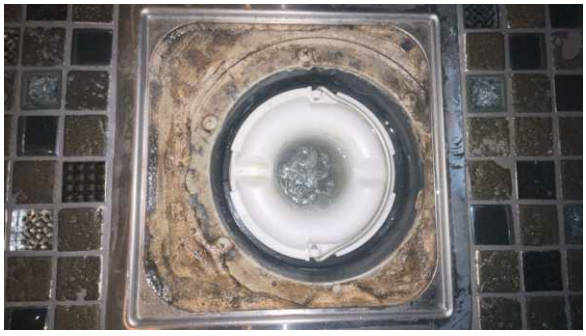
Bilde: Svertesopp i silikonfuger i dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

2 stk. plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Bilde: Sluk i dusj. Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.



Bilde: Sluk under badekar. Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med benkeplate og servant. Lysspeil på vegg.
Utstyrt med dusjhjørne, badekar og toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 6,3%.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med behandlet overflater, laminat benkeplater og komposit oppvaskkum. Fliser på vegg over deler av benk. Integrerte hvitevarer er induksjonstopp (80 cm), stekeovn, kombinert steke-/mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.
- Montert ny kjøkkenøy, fra Nybo kjøkken 2023.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, digital vannmåler, vannstoppsystem og reduksjonsventil.
Vannrør består av plast (rør i rør) med fordelerskap. Sensor for vannstoppsystem er plassert i kjøkkenbenk.



Bilde: Hovedvannledning vann inn med stoppekran plassert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert ising under varmepumpens utedel (noe som er helt normalt), men isingen utsetter terrassen for ekstra fuktbelastning og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å unngå skade, bør isen fjernes jevnlig (ikke med skarpe verktøy) eller installere en varmepumpe dryppanne med varmekabel.

Tilstandsrapport



Bilde: Ising under varmepumpens utedel.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter og trykktank.
- Ny trykktank, montert av Comfort desember 2025. Eier opplyser at trykktanken bør ha service om et år (etter montering).

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger montert i bod med uttak sentralt plassert i begge etasjer.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Peisovn med kleberstein i stue.
- Varme i gulv i begge badene, i vaskerom, i entre og i garderoben i 1. etasje.
- Varmepumpe i stue.
- Panelovn på et soverom.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt Modum Kabel-TV.

Belysning:
- Downlights i begge badene, stue/kjøkken, gang, trapperom, del av tv-stue.
- Utvendig downlights.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

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.

Sikringsskap med 40 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Anlegget er oppført av Brødrene Helgesen Eftf AS i 2020.

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer for utførte arbeider er lastet opp på boligmappa.no:
- Anlegget er oppført av Brødrene Helgesen Eftf AS i 2020.
- Montert lader for el-bil, utført av Brødrene Helgesen Eftf AS i 2026.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



Bilde: Sikringsskap plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmurspapp/plast over terreng og taknedløp er ført i rør ned i grunnen.
Fuktsikring og drenering er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og støpt såle på grunn.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur mot terrasse utført i betong. Støttemur i skråning utført med jernbanesviller.
- Jernbanesviller kan inneholde kreosot som er spesialavfall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støttemur utført med jernbanesviller har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring / vedlikehold kan påregnes.



Bilde: Støttemur har noe skjevheter.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånendered og tilnærmet flat gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL), tilknyttet Tyristrand Vannverk via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Veranda med rekkverk.
- Innvendig trapp med rekkverk og håndløper.
- Boligen er oppført med radonsperre / radonreduserende tiltak.
- Røykvarslere og brannslukningsapparat.
- Rømningsveier.
- Forstøtningsmurer på tomt.
- Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt eller i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering / lagring

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er oppført på støpt såle med oppkant / mur i lettklinkerblokker. Yttervegger i bindingsverk med vindtettplater og utvendig liggende kledning. Valmtak med takstoler og sutakplater undertak. Yttertak er tekket med betong takstein. Takrenner / nedløp og beslag av metall. Leddport i metall med glass og automatisk portåpner. Ytterdør med malte / behandlede overflater og vinduer med 2-lags glass. Innvendig isolert bod med dør. Innlagt strøm og lader for elbil.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2020	Ferdigattest	Ferdigattest for enebolig og garasje er gitt 08.06.2020.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Garderobe, Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Trapperom, Vaskerom, TV-stue, 2 Soverom, Bod, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 250 000

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 5 600 000

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	**6 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 250 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fegriveien 20 ,3533 TYRISTRAND 214 m² 2021 3 sov	29-06-2025	11 500 000	**11 300 000**		11 300 000	**49 780**
2	Øvre Fegriveien 20 ,3533 TYRISTRAND 119 m² 2023 3 sov	06-06-2024	4 990 000	**4 750 000**		4 750 000	**39 916**
3	Nedre Fegriveien 11 ,3533 TYRISTRAND 206 m² 1970 6 sov	28-05-2020	4 800 000	**4 900 000**		4 900 000	**23 786**
4	Nedre Fegriveien 39 ,3533 TYRISTRAND 266 m² 1995 3 sov	09-10-2025	5 000 000	**4 900 000**		4 900 000	**17 883**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimat	Kr.		30 000
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		35 000
Forsikring, estimat	Kr.		7 500
Kostnader vei	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**77 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 600 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 600 000**

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

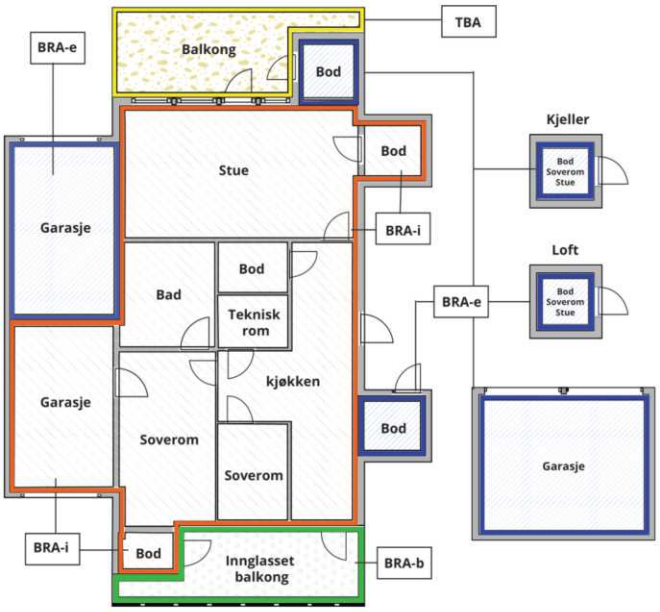
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.Etasje	84			84	60
Underetasje	82			82	60
SUM	**166**				**120**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vindfang, garderobe, gang, kjøkken/spisestue, stue m/trapp, bad		
Underetasje	Trapperom, vaskerom, tv-stue/gang, soverom 1, soverom 2, garderobe, bod, bad		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,41 / 3,26 m, men vil kunne variere.
- Takhøyde underetasje: målt 2,4 m, men vil kunne variere.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Veranda ut fra stue og ut fra kjøkken på ca 60 m².
- Terrasse ut fra Tv-stue og ut fra vaskerom på ca 60 m².

*Arealene for veranda og for terrasse var vanskelig / umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av snø ved befaringen. Arealene er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Montert lader for el-bil, utført av Brødrene Helgesen Eftf AS i 2026.
- Ny ekspensjonstank til vvb, Comfort 2025.
- Oppført terrasse for underetasje (ut fra tv-stue og ut fra vaskerom), Sandvoll Boliger ca 2023.
- Montert ny kjøkkenøy, fra Nybo kjøkken 2023.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	15
Garasje	0	46

Kommentar	
Enebolig	S-ROM: Garderober og bod.
Garasje	S-ROM: Garasje og bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Sølvi Mona Kristiansen	Kunde
	Ole Jan Kristiansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	244	466		0	956.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Fegrihellinga 22

Hjemmelshaver
Kristiansen Ole Jan, Kristiansen Sølvi Mona

Kommentar
Eiendommen er også deleier (1/26) i 3305-244/458, som er felles privat vei på boligfeltet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i nyere boligfelt på Tyristrand med flott utsikt mot bl.a. Tyrifjorden og omkringliggende områder. Kort vei til Tyristrand sentrum med blant annet barne- og ungdomsskole, barnehager, dagligvarebutikk og bensinstasjon. Kort vei til flotte tur- og friluftsområder på Holleia, samt badeplasser og båtliv ved Tyrifjorden. Ca. 15 minutter kjøretid til Hønefoss sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Tyristrand Vannverk, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel / gårdsplass og hage med plen og div. beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen er oppført av Sandvold Boliger AS i 2020:
- Frittliggende enebolig over en etasje og underetasje.
- Frittliggende garasje med bod, over en etasje.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 248 262	2024	Som sekundærbolig: kr 4 993 049

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	16557129			

Kommentar
Opplyst i egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.02.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	24.02.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiere	27.02.2026	Var tilstede og ga informasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Jan Kristiansen	Sølvi Mona Kristiansen

Gateadresse
Øvre Fegrihellinga 22

Poststed	Postnr
TYRISTRAND	3533

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidig

Polise/avtalenr.: 16557129

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260024

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er ikke lagt varmekabler helt inn til kortveggen på badet. Mangler ca. 5 cm.
Arbeid utført av	Sandvold Boliger AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utførte arbeide når huset ble bygget. Monter elbil lader i januar 2026
Arbeid utført av	Brødrene Helgesen Eftf AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Monter januar 2026 av Brødrene Helgesen. Type Zaptec

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260024

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Når huset ble bygget.
Arbeid utført av	Sandvold Boliger AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260024

Tilleggskommentar

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: 14260024

Øvre Fegrihellinga 22

Nabolaget Tyristrand - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

SKOLER

Tyristrand skole (1-10 kl.) 271 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	15 min 13.7 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	16 min 14.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Tyristrand	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Støa Tyristrand Linje 100, 101, 108, 139	5 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	16 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Tyristrand barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 2.7 km
Drolsum naturbarnehage (1-5 år) 12 barn	11 min 11.6 km
Tolpinrud barnehage (0-5 år) 66 barn	13 min 12.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tyristrand	14 min

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	15 min
Ringerike Sykehus	14 min
Kuben Vinmonopol	15 min

SPORT

Tyristrand skole	16 min
Klokkergården Sandvolleyballbane	2 min
EVO Hønefoss	14 min
Actic Hønefoss	16 min

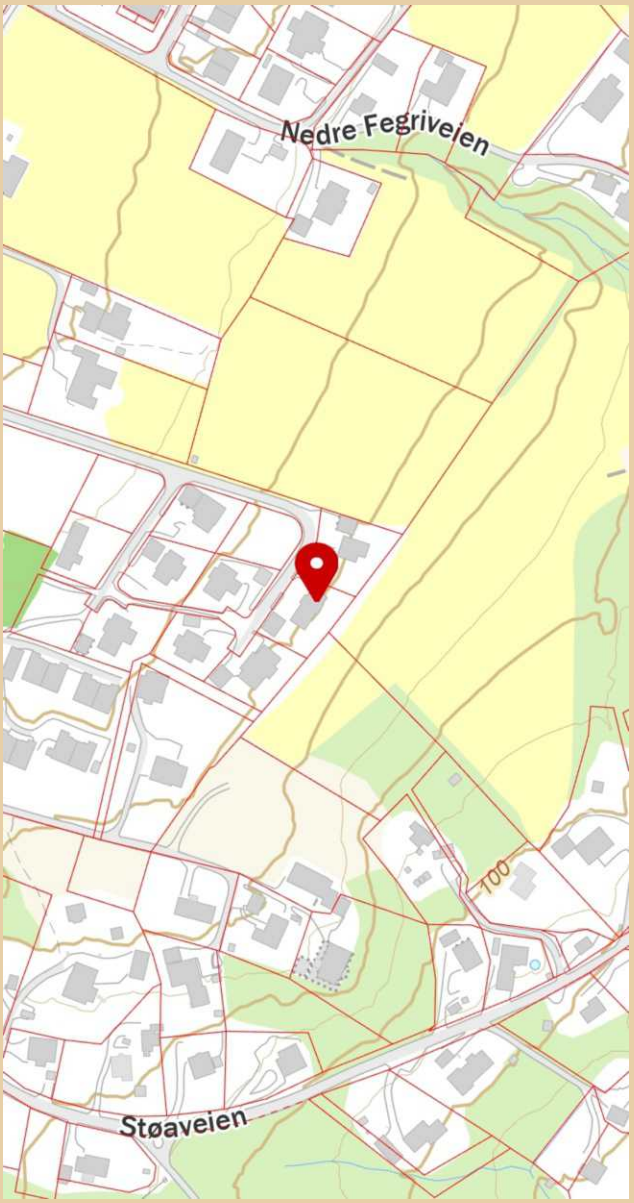
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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 **Øvre Fegrihellinga 22, 3533 TYRISTRAND**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268278**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300771978**
Gårdsnummer **244**	Bruksnummer **466**
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 **2020**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **93,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **100,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 173 kWh**



Øvre Fegrihellinga 22, 3533 TYRISTRAND

Detaljering

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

Øvre Fegrihellinga 22, 3533 TYRISTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 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: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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.

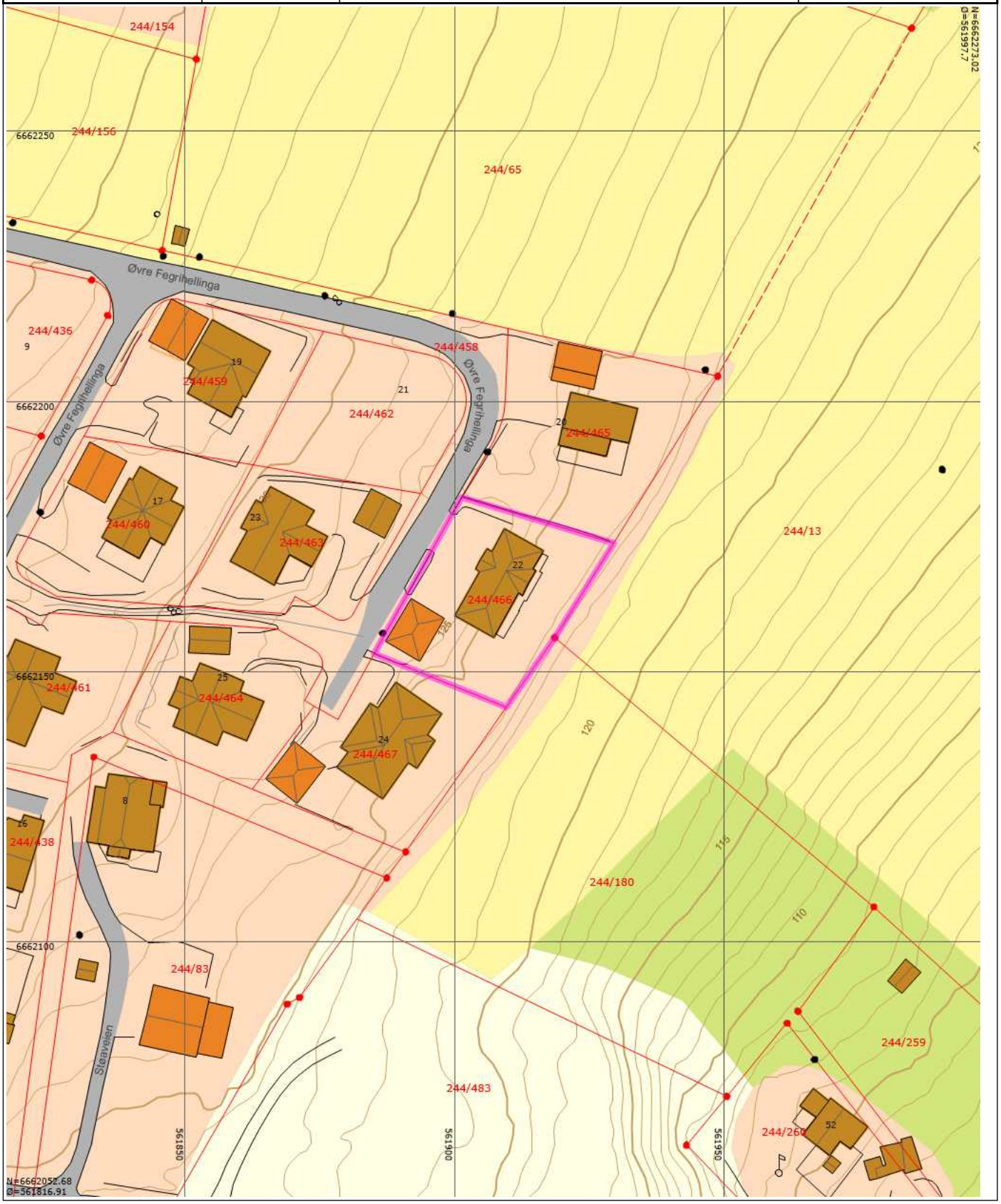
https://www.enova.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 466	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Fegrihellinga 22 3533 TYRISTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

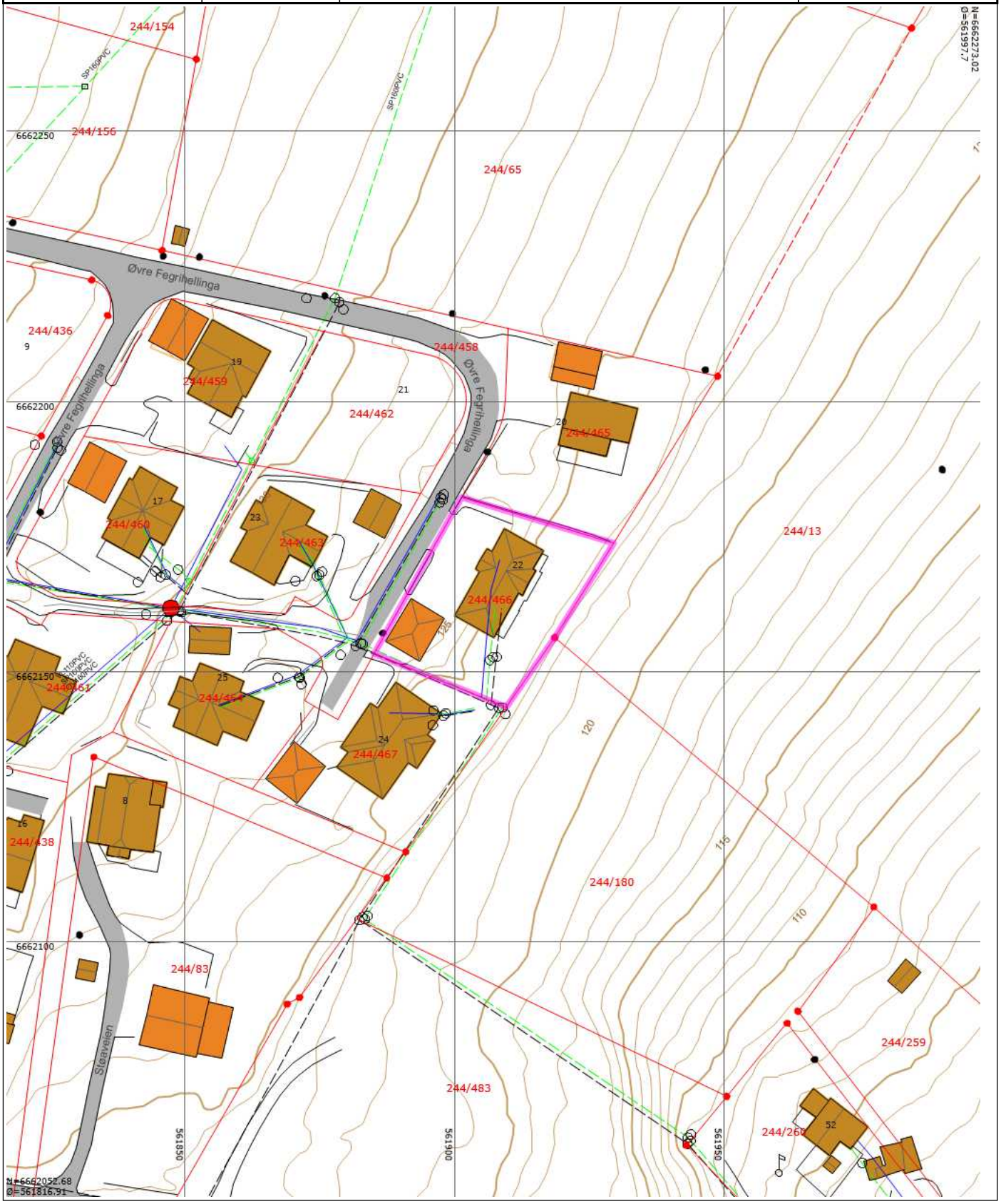
- Høydetall kurver
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Mønelinje
- Veranda
- Gangveg
- Garasje og uthus
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer.
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer
- Kumlokk
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Byggetiltak
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Skog
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Flaggstang
- Bygningslinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Bolig
- Veg
- Høydekurve 5m
- Bebygd område
- Annet

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 466	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Fegrihellinga 22 3533 TYRISTRAND			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

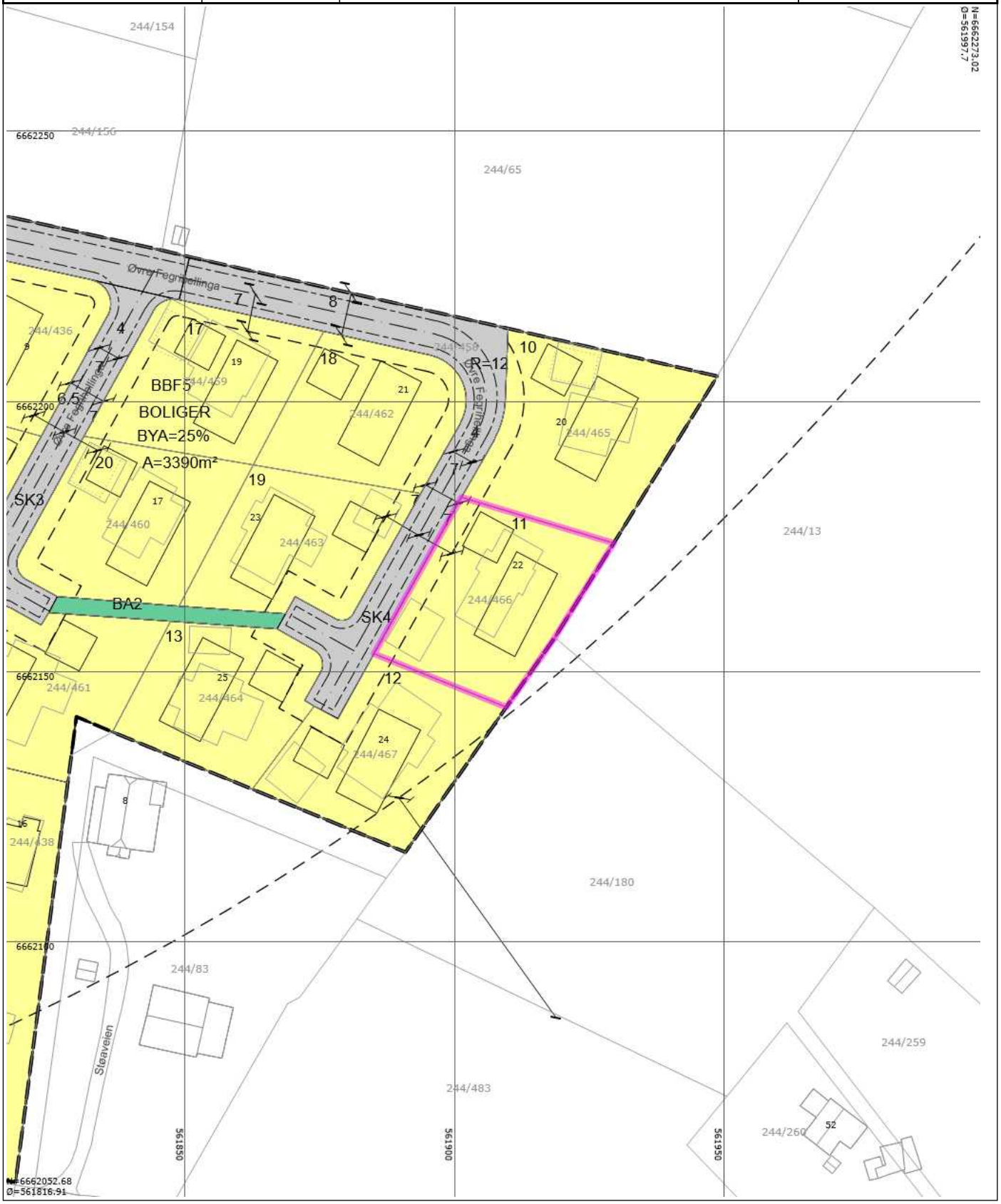
- Høydetall kurver
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Brannventil
- Påkoplingspunkt
- Overvannsledning
- Bolig
- Veg
- Høydekurve 5m
- Matrikkelnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Flaggstang
- Bygningslinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Grenpunkt
- Stengeventil
- Vannledning
- Garasje og uthus
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Mønelinje
- Veranda
- Gangveg
- Kum
- Spillvannsledning
- Udefinerte bygg
- Byggetiltak
- Høydekurve
- Eiendomsteig

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 466	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Fegrihellinga 22 3533 TYRISTRAND			
Annen info:	Nedre Fegri			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Husnummer.	Eiendomsgrense
PblTiltak	Udefinert bygning	Bygning
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpGrense	RpFormålgrense
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Nærmere angitte uteoppholdsarealer	Kjøreveg
Veg	Innsjø	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Matrikkelnummer.	

Ringerike kommune

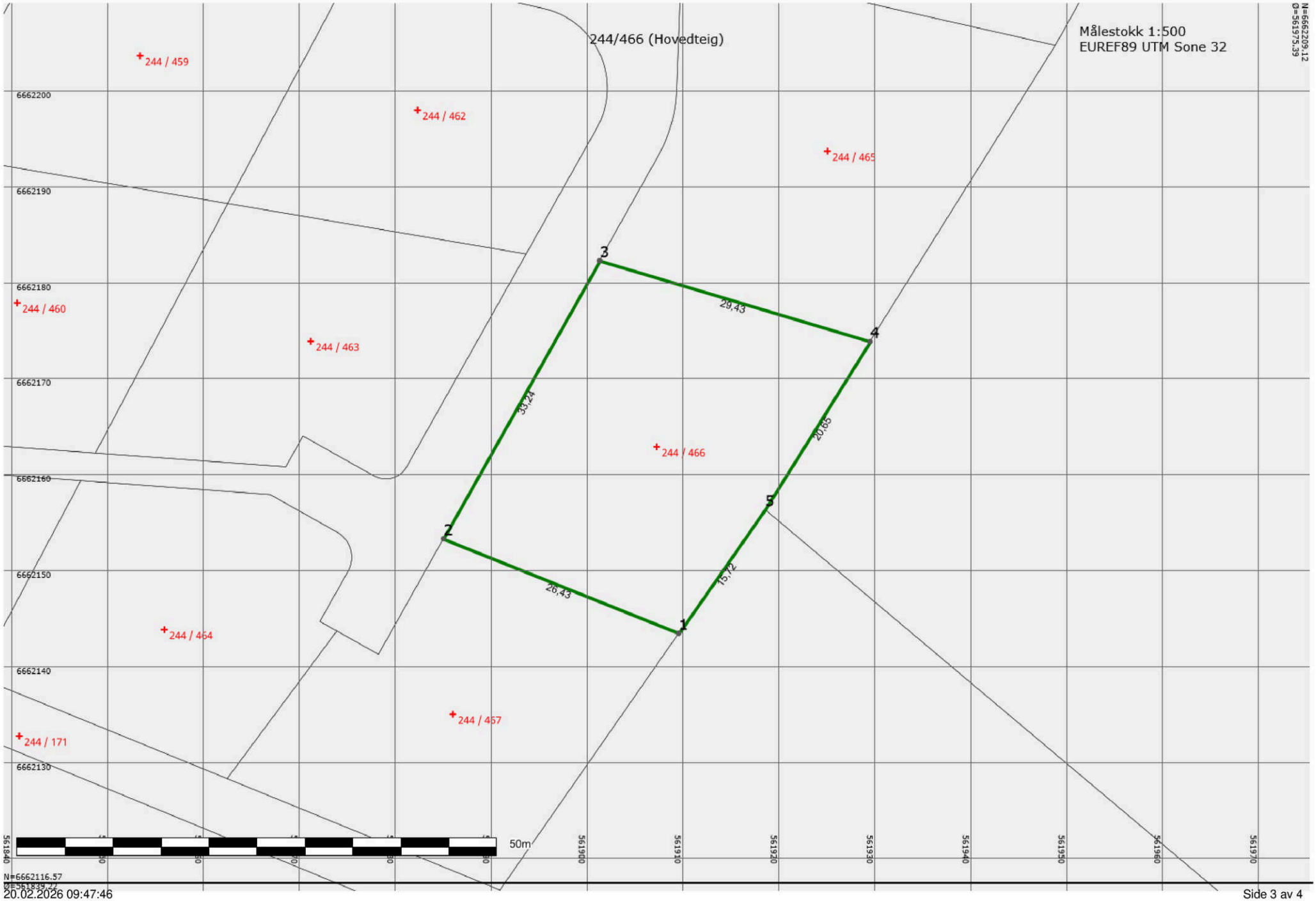
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**244**	**466**	**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 244/466
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6662255.4
Ø=562043.47
244 / 65
244 / 436
244 / 459
244 / 462
244 / 465
6662200
244 / 437
244 / 460
244 / 463
244 / 466
244 / 468
244 / 461
244 / 464
244 / 467
244 / 171
244 / 180
6662100
244 / 438
244 / 83
100m
561900
562000
N=6662070.29
Ø=561771.13


244/466 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6662209.12
Ø=561975.39
244 / 459
244 / 462
244 / 465
244 / 460
244 / 463
244 / 466
244 / 464
244 / 457
244 / 171
6662200
6662190
6662180
6662170
6662160
6662150
6662140
6662130
1
2
3
4
5
33,24
29,43
20,85
15,72
26,43
50m
561840
561900
561910
561920
561930
561940
561950
561960
561970
N=6662116.57
Ø=561839.22

Areal og koordinater

Areal: 956,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6662162,85 Øst: 561907,30

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6662143,42	561909,59	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			26,43	Ikke hjelpelinje		13	
2	6662153,28	561885,07	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			33,24	Ikke hjelpelinje		13	
3	6662182,27	561901,34	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			29,43	Ikke hjelpelinje		13	
4	6662173,83	561929,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,65	Ikke hjelpelinje		13	
5	6662156,32	561918,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,72	Ikke hjelpelinje		13	

Dokid:
19122880
(19/4579-1)
Tegninger

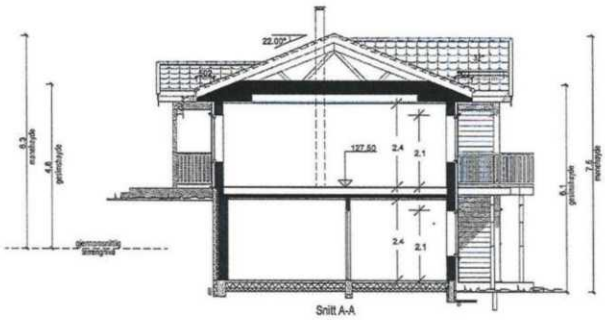
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	80.6
Hovedplan	83.7
Tilleggsareal utvendig	64.0
Bruksareal	164
Totalt bruksareal	228

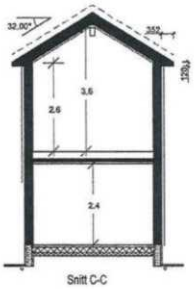
Bebygd areal bolig (BYA) 160

Areal av primærrom (P-rom) 160

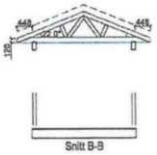
Forutsetter etablering av 5m² tilgjengelig utvendig sportsbod.



Snitt A-A



Snitt C-C

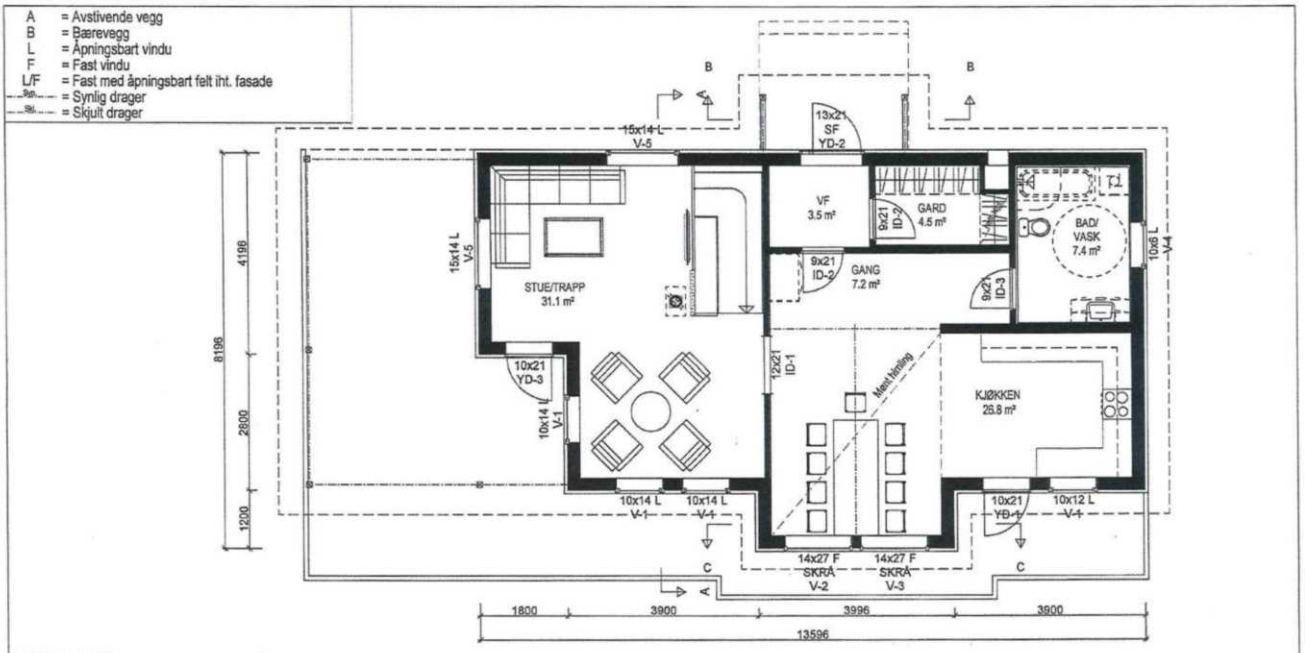


Snitt B-B

"Nostalgi"
MIDTGAARD-SPES

SNITT OG AREALER	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 Tiltakshaver : Ole Jan Kristiansen		MÅL 1 : 100 Dato 17.09.19 Sign.JL Pnr.:219010037
BoligPartner Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand	Gnr: 244 Bnr: 466 Fnr:	Tegnings Nr. – 501

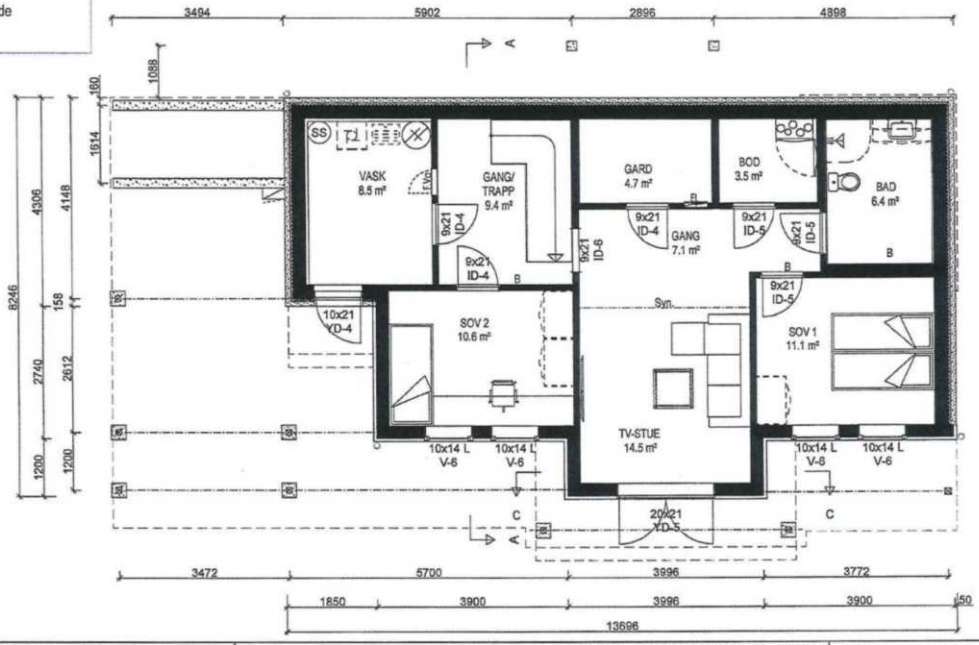
A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager



"Nostalgi"
MIDTGAARD-SPES

HOVEDPLAN 1.etg.	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 Tiltakshaver : Ole Jan Kristiansen	MÅL 1 : 100 Dato 17.09.19 Sign.JL Pnr.: 219010037
BoligPartner Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand	Gnr: 244 Bnr: 466 Fnr: Tegnings Nr. — 502

A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
Synlig drager
Skjult drager



"Nostalgi"
MIDTGAARD-SPES

UNDERETASJEPLAN

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :
Ole Jan Kristiansen

Dato 17.09.19 Sign.JL

Pnr.:219010037

Byggeplass :
Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand

Gnr: 244
Bnr: 466
Fnr:

Tegnings Nr.
– 504

BoligPartner

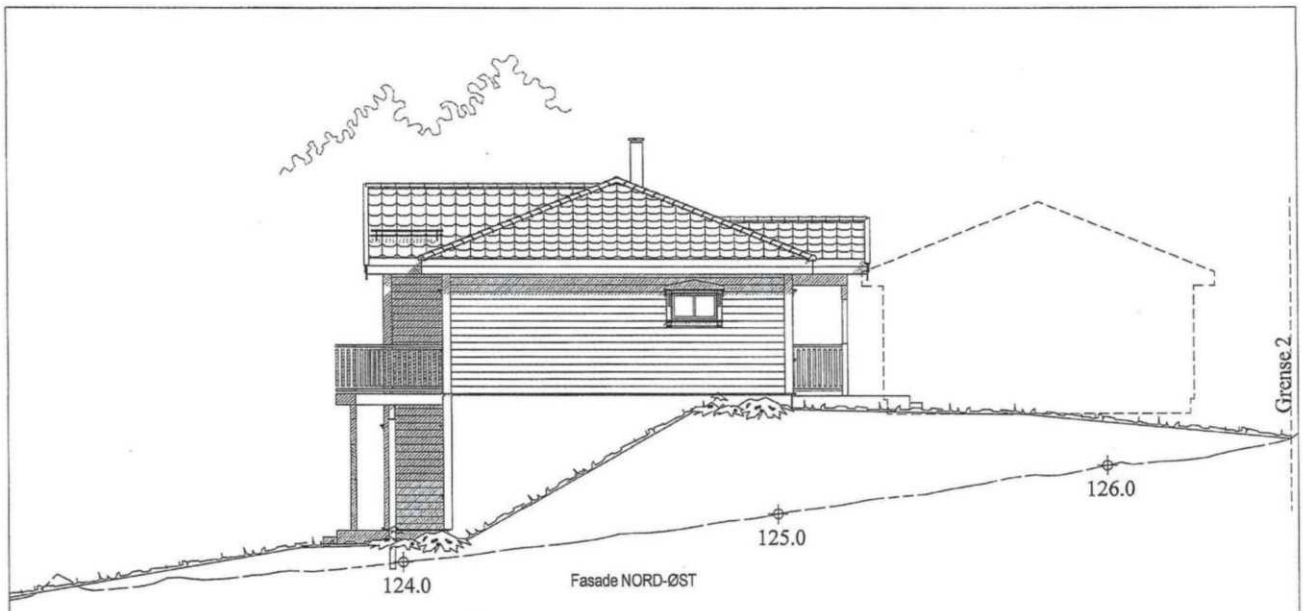
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



"Nostalgi"
MIDTGAARD-SPES

Fasade SØR-ØST

FASADE 1	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 Tiltakshaver : Ole Jan Kristiansen		MÅL 1 : 100 Dato 17.09.19 Sign.JL Pnr.: 219010037
BoligPartner Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand	Gnr: 244 Bnr: 466 Fnr:	Tegnings Nr. — 505



"Nostalgi"
MIDTGAARD-SPES

FASADE 2	Tiltakshaver : Ole Jan Kristiansen	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100
			Dato 17.09.19 Sign.JL
			Pnr.: 219010037
	Byggeplass : Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand	Gnr: 244 Bnr: 466 Fnr:	Tegnings Nr. — 506

BoligPartner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



"Nostalgi"
MIDTGAARD-SPES

FASADE 3

BoligPartner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Ole Jan Kristiansen

Byggeplass :
Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand

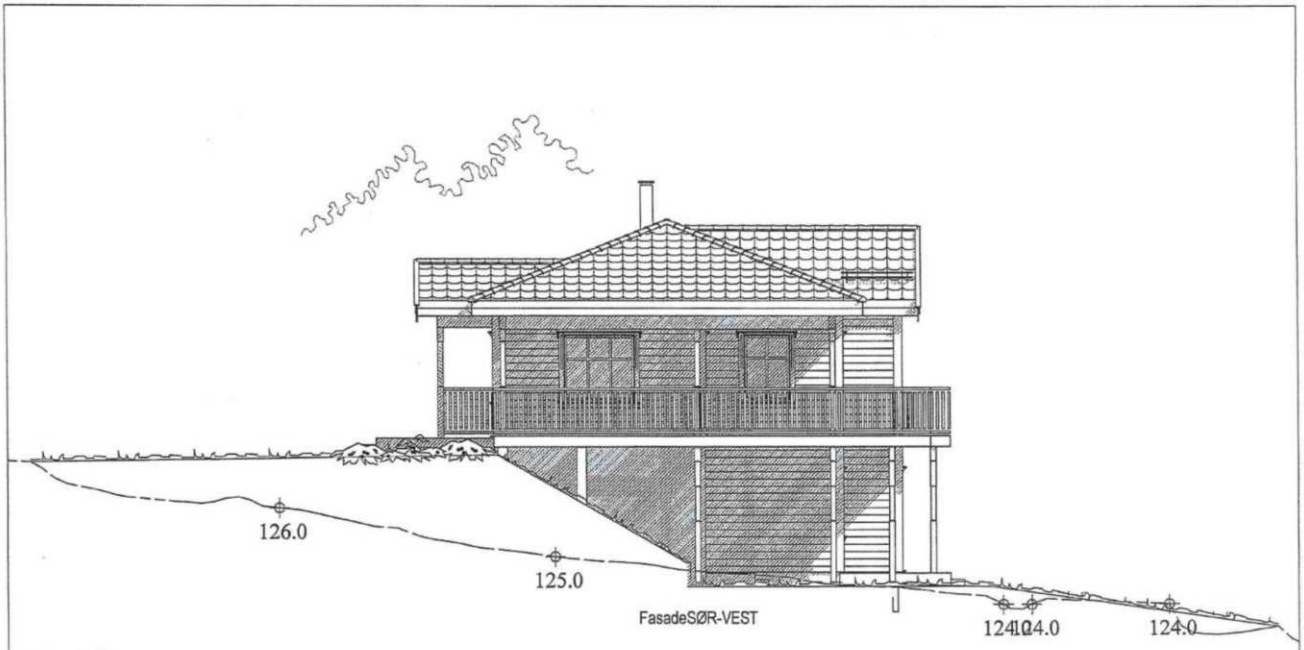
Gnr: 244
Bnr: 466
Fnr:

MAL 1 : 100

Dato 17.09.19 Sign.JL

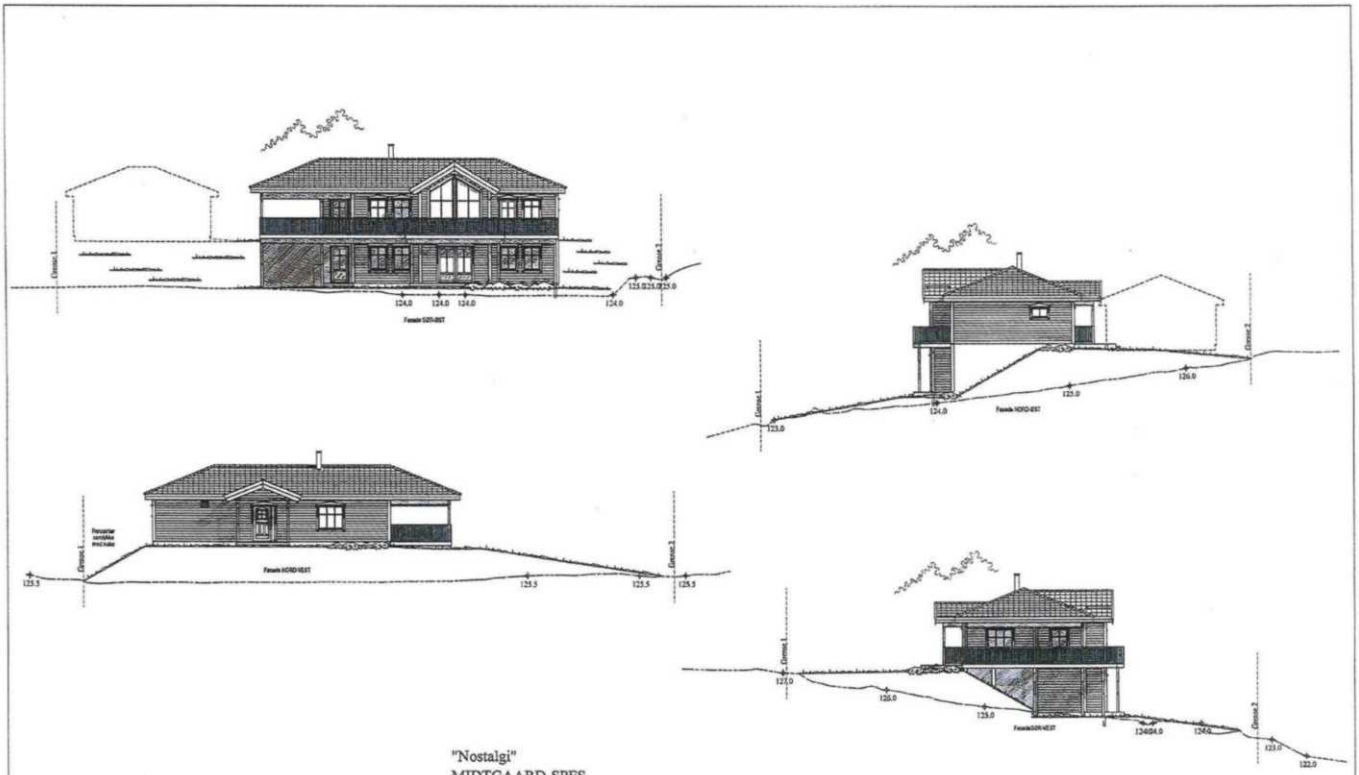
Pnr.: 219010037

Tegnings Nr.
— 507



"Nostalgi"
MIDTGAARD-SPES

FASADE 4	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 Tiltakshaver : Ole Jan Kristiansen		MÅL 1 : 100 Dato 17.09.19 Sign.JL Pnr.:219010037
BoligPartner Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand	Gnr: 244 Bnr: 466 Fnr:	Tegnings Nr. — 508



"Nostalgi"
MIDTGAARD-SPES

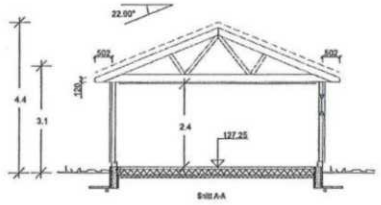
Alle fasader	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17		MÅL 1 : 200
BoligPartner	Tiltakshaver : Ole Jan Kristiansen		Dato 17.09.19 Sign.JL
			Pnr.:219010037
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand	Gnr: 244 Bnr: 466 Fnr:	Tegnings Nr. – 510

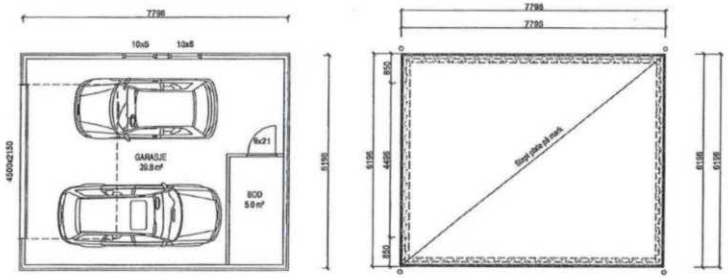
A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager

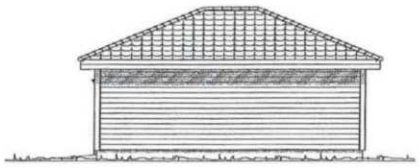
Beregninger i hht NS3940

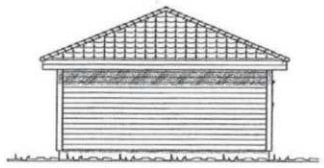
Arealer (m²)	BRA
Utv. bod 1. etg.	5.0
Garasje 1.etg.	40.3
Totalt bruksareal	45

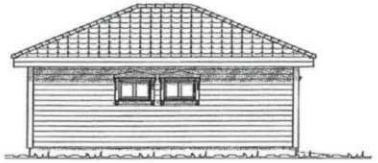
Frittstående garasje (BYA) 50
Totalt bebygd areal (BYA) 50






Fasade mot SØR-VEST


Fasade mot NORD-VEST


Fasade mot SØR-ØST


Fasade mot NORD-ØST

"Nostalgi"
MIDTGAARD-SPES

GARASJE

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Ole Jan Kristiansen

Byggeplass :
Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand

Gnr: 244
Bnr: 466
Fnr:

MÅL 1 :

Dato 16.09.19 Sign.JL

Pnr.:219010037

Tegnings Nr.
— 512

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Tømrermester Sandvold AS
Osloveien 67

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
19/4579-5	28525/20	GNR 244/466		08.06.2020

FERDIGATTEST - ENEBOLIG OG GARASJE
GNR/BNR 244/466 - ØVRE FEGRIHELLINGA 22

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for bygging av enebolig og garasje på gnr/bnr 244/466 mottatt dato 08.06.2020, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Enebolig: BYA 160 m², BRA 164 m²	Garasje: BYA 50 m², BRA 45 m²
Bygningsnummerr:	Enebolig: **300771978**	Garasje: **300771985**

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i minst fem år etter ferdigattest.

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no
Telefon: 40804508

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester v/Vidar Moholdt
Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Bodil Lafton
Ringerike kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Helge Myhren
Tyristrand Vannverk SA, Postboks 4, 3533 Tyristrand.
Sølvi Mona Kristiansen, Søndre Torv 2 K, 3510 HØNEFOSS
Ole Jan Kristiansen, Søndre Torv 2 K, 3510 HØNEFOSS

Ringerike Kommune

RINGERIKE
KOMMUNE

HØNEFOSS VVS AS
Att: Breidablikk Ole Anders
Osloveien 4
3511 HØNEFOSS

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
HMBR6155	GID 244/466	20217829	Henning Pettersen	HØNEFOSS, 26.10.21

Godkjenning av ferdigmelding

Ferdigmelding for søknad om vann- og avløpsarbeid på eiendom 244/466 - Øvre Fegrihellinga 22 er godkjent.

Med hilsen

Henning Pettersen
Saksbehandler

[redacted]

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**244**	**466**	**0**	**0**	Øvre Fegrihellinga 22, 3533 TYRISTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	956.74m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 320-01	Nedre Fegri (15.2.2018)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	956.67m^2

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:

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
REGULERINGSPLAN NR. 320-01 "NEDRE FEGRI"

Oppstart i HMA 25.08.04
1.gangs behandling i planutvalget 27.06.05, sak 94/05
Offentlig høring 02.07.05 – 11.08.05
2.gangs behandling i planutvalget 22.03.07, sak 24/07
Formannskapet 19.02.07, sak 20/07
Vedtatt av kommunestyret 22.03.07, sak 23/07
Mindre endring, vedtatt 07.03.11, sak 30/11
Mindre endring, vedtatt 15.02.18, sak 56/18

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål som er vist på plankartet (pbl §12-5):

	Reguleringsplanformål
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BBF1-6
Energianlegg	Trafo
Lekeplass	BL1
Annet uteoppholdsareal	BA1-3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	SK1-7
Gang-/sykkelveg	SGS1-2
Annen veggrunn – grøntareal	Støyvoll

De ulike formålene er vist på plankartet.

Hensynssoner

(Pbl §12-6)

Sikringssone – frisikt
Faresone - høgspenningsanlegg

FORMÅLSBESTEMMELSER
DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

1. Reguleringsformål

I områdene BBF1, BBF2, BBF3 tomt 4 og 5, BBF4 og BBF5 kan det oppføres eneboliger med garasje innenfor angitte utnyttingsgrader. Bileiligheter tillates ikke.

Innenfor område BBF3 tomt 6, 7, 8 og 9 kan det oppføres frittstående tomannsboliger med garasje innenfor angitte utnyttingsgrader. Bileiligheter tillates ikke.

Innenfor BBF3 skal det tilrettelegges for gangadkomst/sti til BL1. Adkomsten skal plasseres i grensen mellom tomt 8 og 9 eller via en av disse tomtene. Adkomsten skal fremgå av situasjonsplan ved byggesøknad.

For tomt 6-9 skal renovasjon løses på felles oppstillingsplass innenfor tomt 7 eller 9 og i tilknytning til SK2. Valgt løsning skal fremgå av situasjonsplan ved byggesøknad.

I området BBF6 kan det oppføres vertikaldelte tomannsboliger (pbl §12-7 nr.1).

2. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet (pbl §12-7 nr. 2).

3. Byggehøyde

I områdene BBF1-5 er maksimal byggehøyde for gesims 5,5 m og for møne 7,6 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
I BBF6 er maksimal byggehøyde for gesims 3,2 m og for møne 5,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen (pbl §12-7 nr. 1).

4. Takform og takvinkel

Takvinkler skal ligge mellom 22° og 38° og det skal være saltak eller valmet (pbl §12-7 nr. 1).

5. Utnyttingsgrad

%-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Maks utnyttingsgrad beregnes i %-BYA, og skal være som vist på plankartet eller i denne bestemmelse.

For felt BBF3 tomt 6-9 gjelder følgende utnyttingsgrader:
For tomt 6 og 7 tillates maks %-BYA=25%
Fot tomt 8 og 9 tillates maks %-BYA=35%

Garasje og parkering inngår i utnyttelsen for områdene BBF1-5. For området BBF6 er felles parkeringsanlegg avsatt som eget reguleringsformål. Her vil ikke parkeringsarealet inngå i beregningsgrunnlaget for %-BYA (pbl §12-7 nr.1).

6. Garasje

Innen områdene skal det avsettes plass til garasje for hver bolig, samt en ekstra biloppstillingsplass.
Ekstra biloppstillingsplass tillates foran garsjeport.

Dersom garasje ikke bygges samtidig med boligen, skal minimum 18m^2 holdes av til framtidig garasje (pbl §12-7 nr.7). Garasjene kan plasseres minimum 1 m fra nabogrense eller vei. En mulig garasjeplassering skal vises sammen med søknaden for boligene.

For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasjen skal være tilpasset boligen mht. materialvalg, form og farge (pbl §12-7 nr. 1).

7. Andre bygninger
Innen byggeområdene kan det plasseres transformatorkiosker for elforsyning og avløpspumpestasjoner til flere delområder. Tomter til dette innpasses i situasjonsplanene (pbl §12-7 nr.1).

8. Parkering
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt (pbl §12-7 nr.7).

9. Støy og solforhold
Alle boliger skal ha tilgang til et nærliggende uteoppholdsareal med tilfredsstillende solforhold og støyverdier på maksimalt Lden=55 dBA. Det må i byggesøknad gjøres rede for støytiltak for nye boliger (pbl §12-7 nr. 4).

10. Radon
Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å hindre inntrenging av radongass i samtlige boliger, såfremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig (pbl §12-7 nr.4).

§ 2.2 Energianlegg
1. Reguleringsformål
Området skal nyttes til trafo (pbl §12-5 nr.1).

§ 2.3 Lekeplass

1. Reguleringsformål
I BL1 skal det opparbeides lekeplass/ballplass (pbl§ 12-5 nr.1).

2. Eiendomsforhold
BL1 er et fellesareal for alle tomter i planområdet (pbl§ 12-7 nr.14). BL1 skal eies og driftes med like andeler for alle eiendommer innenfor planområdet (pbl §12-7 nr. 13).

§ 2.4 Annet uteoppholdsareal
1. Reguleringsformål
I BA1-3 kan det opparbeides sti (pbl §12-5 nr.1). Stien kan påføres løsmasser for å bedre fremkommelighet.

2. Eiendomsforhold
BA1-3 er fellesarealer for alle tomter i planområdet (pbl§ 12-7 nr.14). BA1-3 skal eies og driftes med like andeler for alle eiendommer innenfor planområdet (pbl §12-7 nr. 13).

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§3.1 Kjøreveg
1. Reguleringsformål
Områdene SK1-7 skal nyttes til felles avkjørsler.

2. Eiendomsforhold
Kjøreveger, SK1-7, skal være private, felles atkomster for eiendommer innenfor plankartet. Disse skal eies og driftes ut fra en hensiktsmessig fordeling. De skal også kunne benyttes av

eiendommer utenfor planområdet dersom det ved avkjørselssanering legges opp til dette. SK5 skal nyttes til felles parkeringsareal inkl. garasjer/miljøstasjoner for feltet BBF6. Området skal også benyttes som snuplass for SK2 (pbl §§12-5, nr.2 og 12-7, nr.14).

§ 3.2 Gang-/sykkelveg

1. Reguleringsformål

Området SGS1-2 skal nyttes til gang-/sykkelveg (pbl §12-5 nr.2). Gang- og sykkelvegen må legges om ved opparbeidelse av avkjøringen til feltet, som vist på plankartet (pbl §12-7 nr.10).

§ 3.3 Annen veggrunn - grøntareal

1. Reguleringsformål

Felles område for støyvoll skal tilplantes med vegetasjon som er naturlig for området. Vollens høyde skal være 2 m over eksisterende terreng. Vollens helning skal være 1:1,5 (pbl §12-7, nr.1).

§ 4. Hensynssoner

§ 4.1 Frisiktsone ved veg

Sikringssoner for frisikt er vist på plankartet med stiplete linjer, mål og skravur (pbl §11-8, a). I frisiktsoner skal det ikke være noe som hindrer sikt høyere enn 0,5 m. over tilstøtende vegers senterlinjehøyde.

§ 4.2 Høyspenningsanlegg

Faresone rundt høyspenningsanlegg (trafo) er vist på plankartet med skravur (pbl §11-8, a). Bygninger skal ikke plasseres i fareområdet.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OL

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

(pbl § 12-7, nr.10)

1. Situasjonsplan

Før bygging kan kommunen kreve utarbeidet situasjonsplan for en eller flere eiendommer eller utbyggingsfelt. Det kan forlanges at situasjonsplanen viser:

- Omsøkte bygg/tiltak.
- Terrengforhold med gamle og nye koter.
- Terrengsnitt/oppriss med gamle og nye koter.
- Byggenes/tiltakets estetikk i forhold til omgivelsene.
- Gangadkomst/sti til lekearealet BL1. Adkomsten skal plasseres innenfor felt BBF3 i grensen mellom tomt 8 og 9 eller via en av disse tomtene.
- Felles renovasjonspunkt(er) for tomt 6, 7, 8 og 9 med plassering innenfor tomt 7 og/eller 9 og i tilknytning til SK2.

2. Støyvoll

Ny støyskjerm/-voll må opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet. Før evt. ny omkjøringsveg blir tatt i bruk, må det opparbeides ny støyskjerm/-voll også mot denne vegen. For begge begge støyvoller må utformingen gjøres på en slik måte at bestemmelsene i § 2.1.9 oppnås.

3. Vei, vann og avløp
Før det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av bolig på de enkelte tomtene, skal vei, vann og avløp være opparbeidet frem til den enkelte tomt.

4. Lekeplass
Lekeplass BL1 og sti BA1-3 skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for boliger. Lekeplassen skal ha minimum ei huske, sandkasse, sklie og sittebenker for voksne.

5. Utbyggingsavtale
Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, skal utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

6. Brannvann
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannsforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

7. Støy
Støyforhold på boligeiendommer skal tilfredsstille grenseverdiene fastsatt av Miljøverndepartementets rundskriv T-1442. I områder som er utsatt for støy skal det dokumenteres at alle rom med støyfølsom bruk vil få vindu i fasade med støybelastning Lden=55 dBA eller lavere og at støynivå utenfor soverom om natten (23-07) ikke vil overstige 70 L5AF. Støytiltak kreves gjennomført før det gis brukstillatelse for boliger.

Til informasjon (ikke en del av planens juridiske bestemmelser):

Dersom det under arbeid skulle vise seg å dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses og det regionale kulturminnevernet varsles jfr. Kulturminneloven § 8.2.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	244	Bnr.	466	Fnr.		Snr.	

Adresse	Øvre Fegrihellinga 22, 3533 TYRISTRAND

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler for avløp	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	238

Beregnet forbruk for avløp pr. år (m^3) *	66

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.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 4898,-

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

ANNET

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: 20.02.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	244	Bnr.	466	Fnr.		Snr.	

Adresse	Øvre Fegrihellinga 22, 3533 TYRISTRAND

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann		x
Avløp	x	
Vei		x

Kommentar	*Privat vannverk på Tyristrand. 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: 20.02.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

23.02.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**244**	B.Nr;	**466**	F.Nr;		S.Nr:	
Adresse:	Øvre Fegrihellinga 22						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**22.11.2021**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***27.06.2024***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:1

Merknader/Anmerkninger:

Fabrikktypemerke mangler på skorsteinene.

Toppmontert skorstein, må sot fjernes over hvelv i ildsted.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.23.02.2026

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 244 Bnr.: 466 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Øvre Fegrihellinga 22
Gatenr:	46050
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3533 TYRISTRAND

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:20.02.2026 kl. 09.40

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
2019/1098065-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
19.09.2019 21:00

[redacted]

Andel i realsameie:
2015/379653-1/200 30.04.2015 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3305 GNR: 244 BNR: 458
IDEELL: 1/26

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.

2017/30522-2/200 10.01.2017	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Rettighetshaver: SANDVOLD BOLIGER AS ORG.NR: 997 864 417 Bestemmelse om husleveranse.
2019/1098065-2/200 19.09.2019 21:00	BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING Rettighetshaver: FEGRIHELLINGA VELFORENING ORG.NR: 921 069 049

[redacted]

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:

2015/436206-1/200 19.05.2015	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: RINGERIKE KOMMUNE ORG.NR: 940 100 925 Pliktig medlemskap i beboerforening Bestemmelse om gjerde Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2015/357371-1/200 24.04.2015	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 244 BNR: 438
2020/1485355-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 244 BNR: 466
2024/848439-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 244 BNR: 466

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:
Øvre Fegrihellinga 22, 3533 Tyristrand
Gnr. 244, Bnr. 466, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260024

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@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.
