PRIVATMEGLEREN

SOLBERGS VEI 1C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Solbergs vei 1C, 3530 RØYSE

HOLE kommune

gnr. 188, bnr. 50

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1774 **Eiendomsverdi ref nr:** LI1157

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre med stående panel. Malt to-fløyet hovedytterdør med kodelås. Vinduer og to-fløyet terrassedører i malt tre med 2-lags glass. Balkong ut fra loftstue. Terrasse med skifer ved inngangsparti og ut fra spisestue. Uteplass med terrasseplatting, levegger og takoverbygg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger er tekket med malte flater og tapet. Himling er tekket med malte slette flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i 1.etasje av betong. Elementpipe og sotluke. Behandlet / malt tretrapp med rekkverk og håndlist. Innvendige malte fyllingsdører. Til spisestue er det 2-fløyet dør med glass samt skyvedører. Fastmonterte garderobeskap i 2 stk. soverom og i bod.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på veggene og himling er malt. Gulvet er flislagt, har fall mot 3 stk. sluk og elektriske varmekabler. Utstyrt med 2 stk. søyle-servanter, toalett, innebygget badekar og dusjvegg/hjørne. Mekanisk ventilasjon og tilluft i vinduskarmer.

Vaskerom har fliser på veggene og himling er malt. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Utstyrt med utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og takhøye overskap. Fliser på vegg over benk. Utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøl-/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og på vegger og malte flater i himling. Utstyrt med søyleservant og klosett. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast hovedvannledning inn med stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler. Rør i rør med åpen fordeling. Avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon. Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Sikringsskap med 56 ampere overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg.

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Sector Alarm.

Tv/internett (krever abonnement):
- Allente.
- (fiber er lagt frem til tomtegrense)

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Elektrisk peis i stue.
- Elektrisk gulvvarme for hall m/trapp, bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken.
- Luft-luft varmepumpe og vedfyring i hall m/trapp.
- Øvrig oppvarming med panelovner.

Belysning:
- Downlights på kjøkken og bad.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånende og tilnærmet flat der boligen er oppført. Forstøtningsmurer er av naturstein. Boligen er oppført med støpt plate på mark og ringmurselementer på selvdrenerende masser. Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m²
Totalpris	7 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest er gitt for Enebolig i kjede. Bolignummer 300361296, gbnr. 190/171/0/13. 26.06.2024.

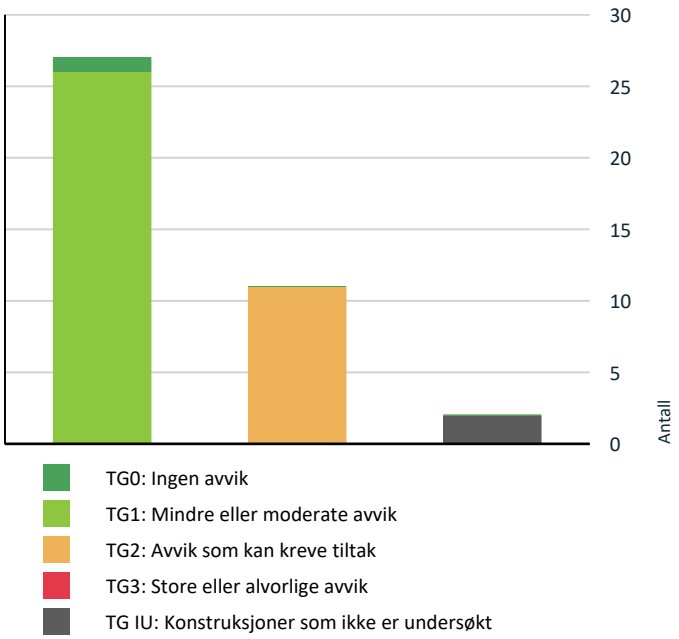
Garasje og utebod

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

- Innredning av loft og bygging av bod i tilknytning til garasje avviker fra godkjent byggetegning.

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.	Gå til side
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Montert ny reduksjonsventil 2026, egeninnsats.
- Uteplass og overbygg på denne gjort av eier og kamerat som er tømrer 2025.
- Montert sinkbeslag på mønepannene garasje og ark 2024.
- Montert varmepumpe, gulvmodell. Utført av Hadeland varmepumpeservice 2024 .
- Montert elbillader og lagt 3 fas ut i garasje. Utført av Hetland Elektro 2023.
- Montert helt pipebeslag. Utført av Ringerike Blikk og Tak 2021.
- Fullrestaurering av gårdsplass og hage. Graving og steinlegging rundt eiendommen gjort av Aleksander Reistad 2021. Brosteinbelagt inngang fra garasje til inngang og videre til uteplass. Utført av Thorstein Solvang 2021. Satt opp kompositttgjerde rundt eiendommen ,utført som egeninsats 2021. Fylt på, planert og anlagt ny plen, utført som egeninsats 2021.
- Asfaltering av gårdsplass, drensgrøfter og ekstra parkeringsplass. Utført av Veidekke 2012.
- Gjennomgang av el.anlegg garasje Brødrene Helgesen 2004.
- Bygging av hems over garasje, panelering og isolering av garasje innvendig. Gjort av eier og kamerat som er tømrer på fritid.
- Bygging av bod i tilknytning til garasje, gjort av eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Stigetrinn for feier. Enkelte nedløpsrør er ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem.
- Montert helt pipebeslag. Utført av Ringerike Blikk og Tak 2021. Montert sinkbeslag på mønepannene på ark 2024.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre med stående panel.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft. Adkomst til loft via luke i himling.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt to-fløyet hovedytterdør med kodelås. To-fløyet terrassedører i malt tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og lagt på drager med søyler til støpt fundament ført i grunn.
Malt gulvbord og rekkverk.
Terrasser i murte konstruksjoner kledd med skifer og rekkverk i malt tre. Takoverbygg i malt tre og takoverbygg.
Uteplass med terrasseplatting / spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn. Levegger i malt tre og overbygg med plast takplater.
- Uteplass og overbygg på denne gjort av eier og kamerat som er tømrer 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger er tekket med malte flater og tapet. Himling er tekket med malte slette flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i 1.etasje av betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe og sotluke. Montert etasje-vedovn i hall m/trapp.
- Dato for siste feiing: 20.03.2023.Dato for siste kontroll: 20.03.2023, ingen pålegg fra feiervesenet.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Behandlet / malt tretrapp med rekkverk og håndlist.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte fyllingsdører. Til spisestue er det 2-fløyet dør med glass samt skyvedører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Fastmonterte garderobeskap i 2 stk. soverom og i bod.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad, 2.etasje, er fra byggeår. Bad er utført etter vanlig praksis på byggetidspunktet.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj og badekar), byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu og dør er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen.



Bilde: Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.



Bilde: Vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, har fall mot 3 stk. sluk og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke kjent om membran er ført opp på terskel bak feielist. Hvis det er oppkant her vil krav være tilfredstilt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Bilde: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

3 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

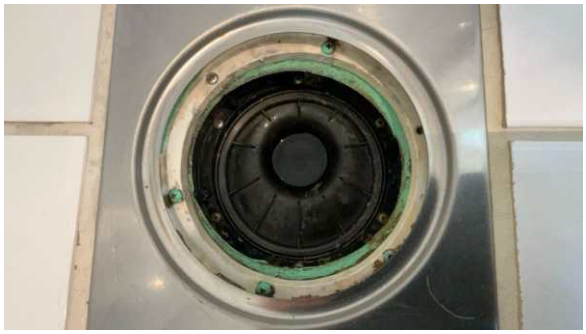
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



Bilde: Hovedsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Bilde: Sluk i dusj. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Bilde: Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med 2 stk. søyle-servanter, toalett, innebygget badekar og dusjvegg/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Bilde: Riss nederst på søyle til servant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilluft i vinduskarmer.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.



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



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår. Vaskerom er utført etter vanlig praksis på byggetidspunktet.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist riss i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.





Bilder: Riss i fliser (mot gulv).

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke kjent om membran er ført opp på terskel bak feielist. Hvis det er oppkant her vil krav være tilfredstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Bilde: Avvik i fallforhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bilde: Sluk i gulv. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Utstyrt med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt på vaskerom da dette er vurdert som ikke nødvendig i henhold til dagens installasjoner.



Bilder: Det ble ikke indikert unormal fukt på overflater.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og takhøye overskap. Fliser på vegg over benk. Utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøl-/fryseskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom med fliser på gulv og på vegger og malte flater i himling. Utstyrt med søyleservant og klosett. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast hovedvannledning inn med stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler. Rør i rør med åpen fordeling på vegg/himling i vaskerom.
- Montert ny reduksjonsventil 2026, egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Bilde: Rør i rør med åpen fordeling på vegg/himling i vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostsikker utekran.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe montert i hall m/trapp.

- Montert varmepumpe, gulvmodell. Utført av Hadeland varmepumpeservice 2024 .

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Bilde: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Sector Alarm.

Tv/internett (krever abonnement):
- Allente.
- (fiber er lagt frem til tomtegrense)

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Elektrisk peis i stue.
- Elektrisk gulvvarme for hall m/trapp, bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken.
- Luft-luft varmepumpe og vedfyring i hall m/trapp.
- Øvrig oppvarming med panelovner.

Belysning:
- Downlights på kjøkken og bad.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med 56 ampere overbelastningsvern 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.
   2000 Anlegget er fra byggeår.

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

   - Montering av varmepumpe 2024. Montering av elbillader og 3fas i garasjen 2023, Gjennomgang av el.anlegg garasje 2004. Arbeid utført av Hetland elektro(Elbillader), Brødrene Helgesen(El garasje).

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.

Tilstandsrapport



Bilde: Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen skal være oppført på selvdrenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark med ringmurselementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende og tilnærmet flat der boligen er oppført.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Utvendige trapper.
- Radon.

Det er ikke registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- Innvendige trapper.
- Brannteknisk.
- Forstøtningsmurer.
- Flomfare.
- Rasfare.

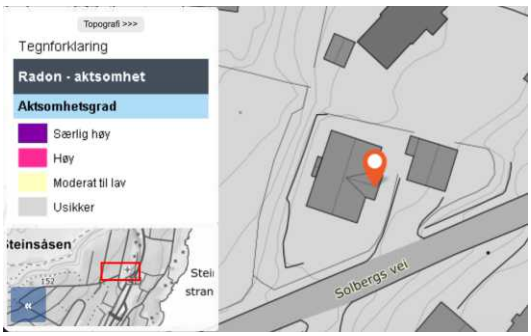
Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



Bilde: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



Bilde: Radon - akstsomhetsgrad er usikker.

Bygninger på eiendommen

Garasje og utebod



Anvendelse
Parkering / lagring

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje og utebod er oppført med støpt plate på mark med sokkelmur for yttervegger. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående kledning. Vindu med 2-lags glass. Saltakkonstruksjon i tre med takstoler, tekket med betong takstein. Stål takrenner og nedløp. 2 stk. leddporter i malt tre med automatisk portåpnere og dører i malt tre. Innvendig garasje er gulv malt med epoxymaling, vegger og himling kledd med panel og montert noe innredning. 3 fas strøm lagt opp i garasje. Til loft er det utvendig malt trapp med rekkverk. Innredet loft med laminat på gulv og malt panel på vegger/himling. Innlagt strøm fra boligen. DEFA elbil lader. Eier opplyser at både i garasjedel og loftsdel er isolert.
- Montert elbillader og lagt 3 fas ut i garasje. Utført av Hetland Elektro 2023.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bygging av hems over garasje, panelering og isolering av garasje innvendig. Gjort av eier og kamerat som er tømrer på fritid.
Tilbygg	Bygging av bod i tilknytning til garasje, gjort av eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Loftstue, Bad, 3 Soverom, Bod, Hall m/trapp, Vaskerom, Toalettrom, Spisestue, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje og utebod
Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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 5 150 000

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	**7 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 000 000**

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	Østre Ruds vei 9 ,3530 RØYSE 122 m² 2014 4 sov	15-03-2026	5 890 000	**6 000 000**	23 454	6 023 454	**47 805**
2	Østre Ruds vei 10 ,3530 RØYSE 129 m² 2015 4 sov	18-03-2026	5 990 000	**5 900 000**		5 900 000	**45 736**
3	Birchs vei 6B ,3530 RØYSE 166 m² 1997 4 sov	19-02-2025	6 200 000	**6 200 000**		6 200 000	**35 838**
4	Åsheims vei 15 ,3530 RØYSE 133 m² 1982 1 sov	04-09-2024	4 900 000	**4 700 000**		4 700 000	**35 338**
5	Birchs vei 6B ,3530 RØYSE 166 m² 1997 4 sov	14-05-2024	6 100 000	**5 900 000**		5 900 000	**34 104**
6	Pilegrimsveien 2B ,3530 RØYSE 157 m² 1970 3 sov	23-09-2025	5 800 000	**6 000 000**		6 000 000	**27 149**
7	Steinsbyveien 9 ,3530 RØYSE 173 m² 1952 3 sov	18-12-2025	4 300 000	**3 900 000**		3 900 000	**22 543**
8	Pilegrimsveien 2B ,3530 RØYSE 157 m² 1970 3 sov	28-01-2026	3 950 000	**3 850 000**		3 850 000	**17 421**

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

Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		40 000
Kommunale avgifter, estimat	Kr.		43 000
Forsikring, estimat	Kr.		7 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**90 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	930 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 500 000**

Garasje og utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje og utebod	Kr.		**650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 150 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 150 000**

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

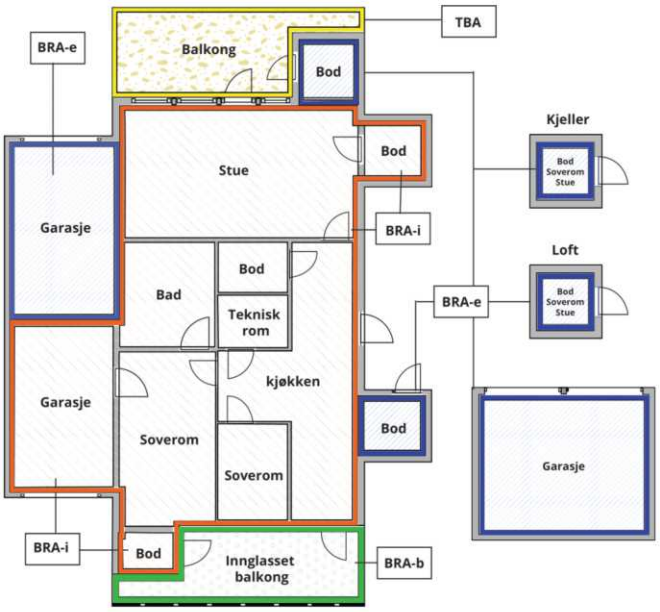
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	88			88	4
1. Etasje	88			88	16
SUM	**176**				**20**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
1. Etasje	Hall m/trapp, vaskerom, toalettrom, spisestue, stue, kjøkken		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 2.etasje: målt 2,37 m, men vil kunne variere.
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,38 m, men vil kunne variere.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Balkong ut fra loftstue på ca 4 m².
- Terrasse ved inngangsparti på ca 3 m².
- Terrasse ut fra spisestue på ca 4 m².
- Terrasseplatting på tomt på ca 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er gitt for Enebolig i kjede. Bolignummer 300361296, gbnr. 190/171/0/13. 26.06.2024.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021 Montert helt pipebeslag. Utført av Ringerike Blikk og Tak.
2021 Fullrestaurering av gårdsplass og hage. Graving og steinlegging rundt eiendommen gjort av Aleksander Reistad. Brosteinbelagt inngang fra garasje til inngang og videre til uteplass. Utført av Thorstein Solvang.
2023 Montert elbillader og lagt 3 fas ut i garasje. Utført av Hetland Elektro
2024 Montert varmepumpe, gulvmodell. Utført av Hadeland varmepumpeservice.

Garasje og utebod

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						21	21
1.Etasje		36		36			36

SUM		**36**		**21**	**57**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Garasje på ca 32 m²
- Utebod på ca 4 m²

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Loftstue er ikke måleverdig. Iht krav må rommet ha takhøyde på min. 1,9 m i en bredde av 0,6 m. Gulvareal ca 21 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Innredning av loft og bygging av bod i tilknytning til garasje avviker fra godkjent byggetegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering av elbillader og 3fas i garasjen 2023, Gjennomgang av el.anlegg garasje 2004. Arbeid utført av Hetland elektro (Elbillader), Brødrene Helgesen(El garasje).

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	169	7
Garasje og utebod	0	36

Kommentar	
Enebolig	S-ROM: Bod.
Garasje og utebod	S-ROM: Garasje og utebod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Runar Grønvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	188	50		0	730.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solbergs vei 1C

Hjemmelshaver
Grønvold Runar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggenhet i attraktivt og veletablert boligområde i Øvre Steinsåsen i Hole Kommune. Flott utsikt mot fjorden. Fritidsområder med stier og skiløyper i nærområdet. Kort avstand til barneskole, ungdomsskole, barnehager og forretninger ved Vik sentrum. I underkant av 15 minutter kjøretid til Hønefoss sentrum og ca 30 minutter kjøretid til Sandvika. Godt kollektivtilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånet tomt hvor tomt rundt boligen er flat. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, belegningsstein frem til inngangsparti, støttemurer og hage med plen, beplantning og flaggstang. I tillegg er det asfaltert parkeringsplass på nedsiden av støttemur.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over to etasjer, oppført 2000.
Frittliggende dobbel garasje med utebod og innredet loft, oppført 2000. Utebod og innredning er tilbygget noen år senere.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 477 298	2024	Som sekundærbolig: kr 5 909 192

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	2319460, 231947			

Kommentar
Opplyst i egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	05.04.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	08.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.04.2026	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	09.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	27.04.2026	

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

Andre bilder



Bilde: Asfaltert parkeringsplass på nedsiden av støttemur.



Bilde: Fiber lagt frem til tomtegrense.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260041

Selger 1 navn
Runar Grønvold

Gateadresse
Solbergs vei 1C

Poststed	Postnr
RØYSE	3530

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jbf

Polise/avtalenr.: 2319460, 2319477

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: 14260041

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

Svar: Nei

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: Montering av varmepumpe 2024. Montering av elbillader og 3fas i garasjen. 2023 Gjennomgang av el.anlegg garasje 2004

Arbeid utført av: Hetland elektro(Elbillader), Brødrene Helgesen(El garasje).

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: Montert av Hetland elektro 2023. da ble også 3fas til garage lagt opp.

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

Beskrivelse: Bygging av hems over garasje, panelering og isolering av garasje invendig. Gjort av eier og kamarat som er tømrer på fritid. Bygging av bod i tilknytning til garasje, gjort av eier.Uteplass og overbygg på denne gjort av eier og kamerat som er tømrer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget hems over garasje samt isolert og panelert garasje og hems invendig. Også bygget bod i tilknytning til gatasjen. Uteplass med tak bygget 2025. Montert sinkbeslag på mønepannene garasje og ark 2024.

Document reference: 14260041

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

Beskrivelse: Energimåling av Bolig for klassifisering gjort 2024.

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: 14260041

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: 14260041

Solbergs vei 1C

Nabolaget Steinsåsen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Vik skole (1-7 kl.) 284 elever, 19 klasser	20 min 1.9 km
Hole ungdomsskole (8-10 kl.) 292 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	12 min 8.6 km
Tyrifjord videregående skole 230 elever, 11 klasser	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyenhall E16 Totalt 2 ulike linjer	4 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	16 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Løken barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 2.7 km
Svensrud Natur- og idrettsbarnehag... 75 barn	7 min 4 km
Sundvollen barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vik	4 min
Kiwi Vik	4 min

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

VARER/TJENESTER

Vik Torg	4 min
Boots apotek Hole	4 min
Vinmonopolet Vik Torg	4 min

SPORT

Hole ungdomskole	17 min
Vik barneskole	19 min
Sporty24 Hole Express	4 min
Actic Hønefoss	11 min

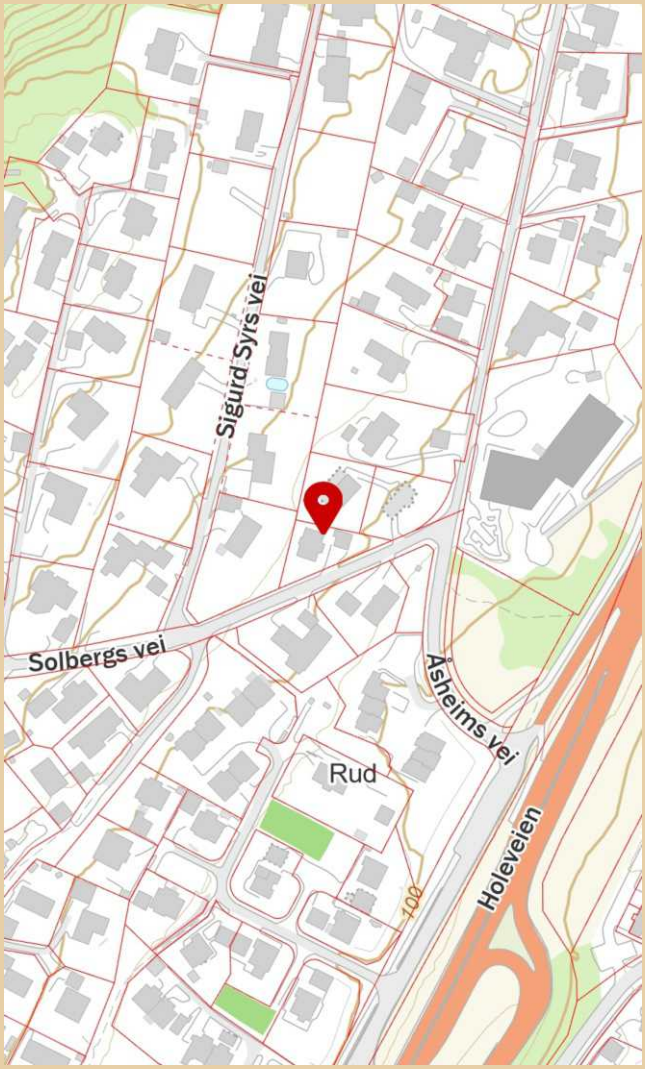
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

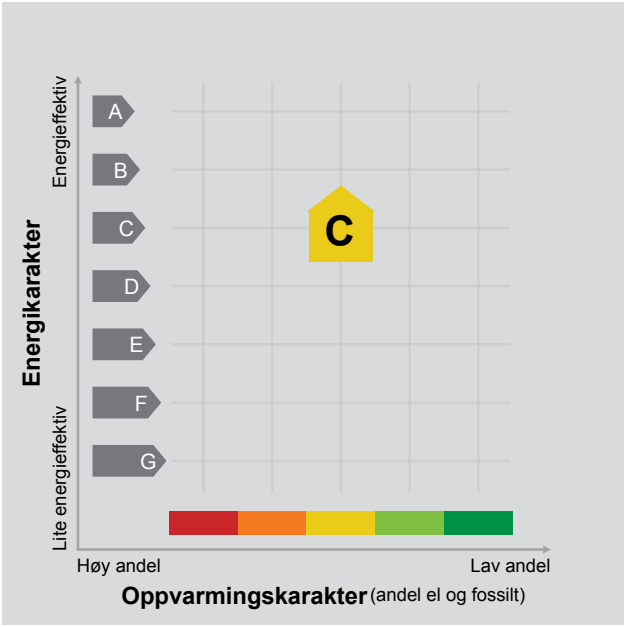
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Solbergs vei 1C
Postnummer	3530
Sted	RØYSE
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15100435
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83338
Dato	21.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

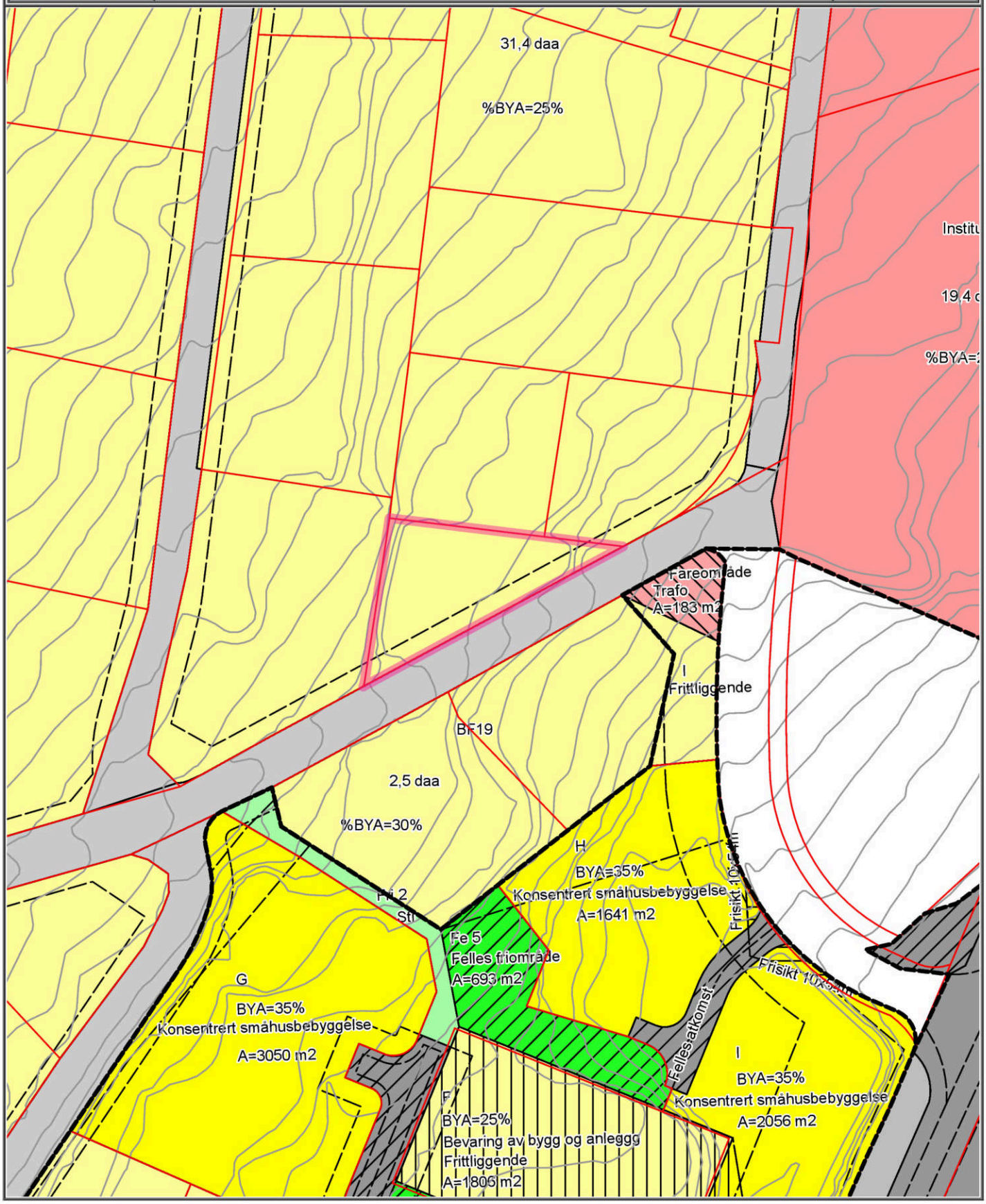
17 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

Målestokk 1:1000



HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 17.03.2026

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:		**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**
Reguleringsplan	☒	Steinsåsen	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	4.10.2010
Kommuneplanens arealdel	☒	Kommuneplanens arealdel 2021-2030	Boligbebyggelse - nåværende	15.2.2021
Uregulert	☐			

Kommentarer til eksisterende planer: Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF2, i reguleringsplan Steinsåsen. Følgende bestemmelser gjelder for eiendommen:

§ 3. Fellesbestemmelser

1. Krav til situasjonsplanplan
   Før fradeling eller byggetillatelse for ny bolig kan gis, skal det foreligge godkjent situasjonsplanplan.
2. Automatisk fredete kulturminner
   Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Buskerud fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
3. Støy

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

Innenfor reguleringsområdet skal Retningslinjer T-1442 gjelde for ny bebyggelse og tilhørende utearealer samt tilbygg av rom med støyømfinglig bruk. Støyberegninger og evt. behov for tiltak skal følge delesøknad/byggesøknad.

§ 4. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

1. I områdene for boligbebyggelse kan det bygges eneboliger med høyde inntil 7,5 m fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde.

3. Eiendommer kan tillates fradelt en boligtomt når det foreligger godkjent situasjonsplan for eiendommen. Minstekrav til tomtestørrelser etter fradeling er 800 m2.

4. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng, byggemiljø, taktyper og materialbruk. Uthus/garasje skal bygges i harmoni med bolighuset.

Kommuneplanens arealdel 2021-2030 – vedtak 15.2.2021

Utnyttelsesgrad og parkering

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved uoverensstemmelse mellom kommuneplan og regulerings- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål er lavere enn %-BYA = 30 % eller der U-grad er benyttet, gjelder krav angitt i kommuneplanens § 3.2.2 Boligbebyggelse. Maksimal utnyttingsgrad for eksisterende boligfelt er %-BYA = 30 %, også der utnyttingsgraden er lavere enn 30 % i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan, og aldri være større enn BYA = 250 m2. For eksisterende felt med regulert utnyttingsgrad høyere enn 30 % gjelder utnyttingsgrad i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan. Innenfor %-BYA = 30 % inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig. Bileilighet på inntil 70 m2 BRA kan tillates innenfor rammen av maksimal %-BYA for eneboliger. Denne skal være en del av hovedbygget. For bileilighet kreves 1 ekstra biloppstillingsplass.

Arealplaner under arbeid

Reguleringsplaner på naboeiendom og/eller gjenboereiendom som er under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

REGULERINGSPLAN FOR STEINSÅSEN, HOLE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STEINSÅSEN

Hole kommune, 07.10.2009.
Korr. i hht PM-styret 19.10.09 og merknad fra Fylkesmannen.
Rev. 14.04.2010.
Rev. 02.08.2010

Vedtatt av Hole kommunestyre, 04.10.2010, sak 037/10

§ 1. Generelt.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for reguleringsplan for Steinsåsen, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5. Planens grenser framkommer av reguleringsplankartet.
Denne reguleringsplanen erstatter reguleringsplanen vedtatt 19.02.1962.

§ 2. Reguleringsformål.

Innenfor planområdet er det regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse (§ 12-5, 1)
   a. Boliger
   b. Institusjon

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2)
   a. Offentlig veg
   b. Privat veg
   c. Felles avkjørsel
   d. Transformatorstasjon

3. Grønnstruktur (§ 12-5, 3)
   a. Lekeplasser og stier

4. Landbruks- natur- og friluftsformål (§ 12-5, 5)
   a. Friluftsområde

§ 3. Fellesbestemmelser

1. Krav til situasjonsplanplan
   Før fradeling eller byggetillatelse for ny bolig kan gis, skal det foreligge godkjent

situasjonsplanplan.

2. Automatisk fredete kulturminner
   Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8.
   Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Buskerud fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

3. Støy
   Innenfor reguleringsområdet skal Retningslinjer T-1442 gjelde for ny bebyggelse og tilhørende utearealer samt tilbygg av rom med støyømfinglig bruk. Støyberegninger og evt. behov for tiltak skal følge delesøknad/byggesøknad.

§ 4. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

1. I områdene for boligbebyggelse kan det bygges eneboliger med høyde inntil 7,5 m fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde, bortsett fra følgende eiendommer:
   Eiendommene 188/175, 176, 177, 178, 179, 180, og 181 kan bygges med enebolig med høyde inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde.

2. Tillatt utnyttelsesgrad settes til maks 25 %BYA for boligeiendommene innenfor områdene BF1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 17 og 18.
   Tillatt utnyttelsesgrad settes til maks. 30 %BYA for alle boligeiendommene innenfor områdene BF9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 19.
   I utnyttelsesgraden skal 4 oppstillingsplasser for bil, hvorav 2 i garasje/carport, være inkludert.

3. Eiendommer kan tillates fradelt en boligtomt når det foreligger godkjent situasjonsplan for eiendommen. Minstekrav til tomtestørrelser etter fradeling er 800 m^2.

4. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng, byggemiljø, taktyper og materialbruk. Uthus/garasje skal bygges i harmoni med bolighuset.

§ 5. Bebyggelse for tjenesteyting

1. Eiendommene 188/30 og 190/42 reguleres til institusjon.

2. Bygningenes totalhøyde målt mot gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 7,5 meter.

3. Tillatt utnyttelsesgrad settes til maks 35 %BYA. I utnyttelsesgraden inngår nødvendig parkeringsareal.

§ 6. Samferdselsanlegg – offentlig veg

1. Gjelder Rudvangveien:
   Rudvangveien har regulert vegbredde på 10 m. Asfaltert vegbredde skal være 5 m.
   Byggegrense er 10 m fra senterlinje veg.
2. Gjelder Solbergs vei:
   Solbergs vei har regulert vegbredde på 8 m. Asfaltert vegbredde skal være 4,5 m.
   Byggegrense er 8 m fra senterlinje veg.
3. Gjelder Åsheimsvei og Sigurd Ribbungs vei:
   Regulert vegbredde er 6 m. Asfaltert vegbredde skal være 4,5 m
   Byggegrense er 8 m fra senterlinje.
4. Gjelder Birchs vei og Pilegrimsveien fram til Fristads vei:
   Regulert vegbredde er 8 m.. Asfaltert vegbredde skal være 4,5 m
   Byggegrense er 8 m fra senterlinje veg.

Viste kjørefelt er ikke juridisk bindende linjer.

§ 7. Samferdselsanlegg – privat veg

1. Sigurd Syrs vei, Sigurd Hjorts vei, Fougners vei og Fristads vei:
   Regulert vegbredde er 6 m. Asfaltert vegbredde skal være 4,5 m.
   Byggegrense er 8 m fra senterlinje veg.

Viste kjørefelt er ikke juridisk bindende linjer.

§ 8. Samferdselsanlegg – felles avkjørsel

Avkjørsel til følgende eiendommer reguleres til felles avkjørsel:

fra Rudvangveien til: 190/80, 81, 82 og 83.
fra Rudvangveien til: 190/84 og 85. Avkjørselen er også felles atkomst til Friområde 3 for alle beboerne innenfor planområdet.
fra Rudvangveien til: 188/106, 107, 151, 154 og 288.
fra Birchs vei til: 190/86, 87, 88 og 89.
fra Birchs vei til: 190/90, 92, og 93.
fra Birchs vei til: 188/238 og 239.
fra Fristads vei til: 188/161 og 164. Vegen er åpen for gangtrafikk som del av regulert gangsti mellom Fougners vei og Birchs vei.

§ 9. Avkjøringer fra Viksveien og Koksrudveien

Eiendommene 191/11 og 34 har avkjøring fra Viksveien via eksisterende gang-/sykkelveg.
Eiendommen 191/24 har avkjøring fra Koksrudveien via eiendommen 191/59.

§ 10. Teknisk infrastruktur

I området mellom eiendommene 188/174 og 175 kan det oppføres trafo-stasjon.

§ 11. Grøntstruktur

Felles grøntstruktur

Lekearealene og gangstiene/turvegene er felles for alle eiendommene i Steinsåsen .
Følgende områder reguleres til felles leke areal og felles stier/turveger:
188/169 Lekeareal i Rudvangveien mellom Fristads vei og Fougners vei – Friområde 2
188/211 Balløkke i Birchs vei – Friområde
188/123 Lekeareal i Sigurd Syrs vei - Friområde
188/116 Lekeareal i enden av Sigurd Hjorts vei – Friområde. Området er tilgjengelig for allmennheten som adkomst til friluftsområdet i vest.
Gangsti 1 mellom Sigurd Ribbungs vei og Birchs vei.
Gangsti 2 mellom Birchs vi og Fristads vei
Gangsti 3 mellom Fristads vei og Fougners vei. Nedre del av stien ligger i avkjørsel til eiendommene 188/161 og 164.

§ 12. Friluftsformål i LNF-område

Friluftsområde
I friluftsområdet skal kantvegetasjonen opprettholdes. Den skogbevokste åsprofilen skal bevares. Vegetasjonen kan skjøttes slik at trær og undervegetasjon fremstår parkmessig.
Det skal opprettholdes korridorer til friluftsområdet fra enden av Åsheimsvei, Sigurd Syrs vei og Sigurd Hjorts vei, samt fra Solbergs vei vest for eiendommene 188/152, 174 og 181.

§ 13. Frisiktsoner

1. I frisiktsoner ved veg skal det ikke være bygg, anlegg eller vegetasjon over en høyde på 0,5 m over vegens planum.

2. Frisiktsonene i krysset mellomRudvangveien og Viksveien skal være 10m x 79m.

3. Frisiktsonene i alle vegkryss med Solbergs vei og Rudvangveien skal være 4m x 20m.

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	188	B.Nr:	50	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse.	Solbergs vei 1						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	Ja	
Dato for sist kontroll?	20.03.2023	
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Dato siste feiing.	20.03.2023	

Antall Ildsteder: 1
Antall Skorsteiner/Løp:1

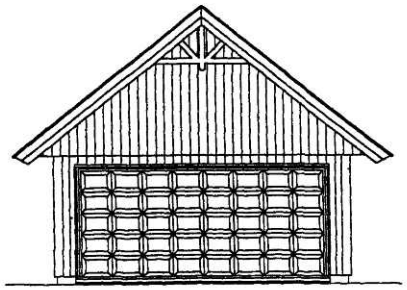
Merknader/anmerkinger:

Pulverapparat over 10 år er ikke godkjent.

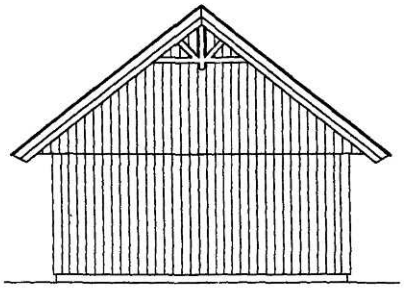
Monter gjerne flere røykvarslere i huset.

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

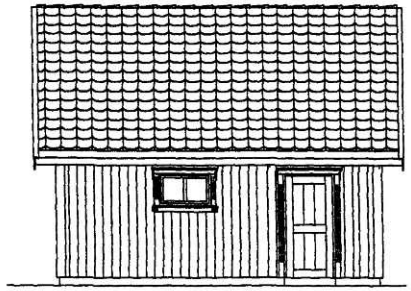
Opplysninger gitt av:
Navn: Glenn Dalen
Dato. 16.03.2026



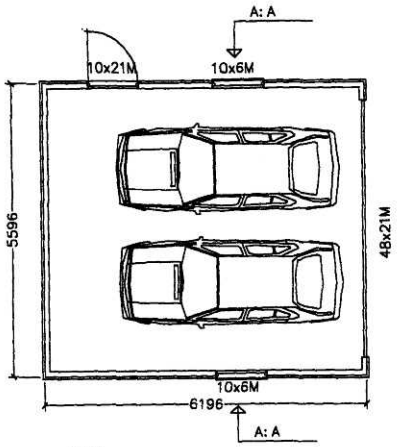
FASADE VEST



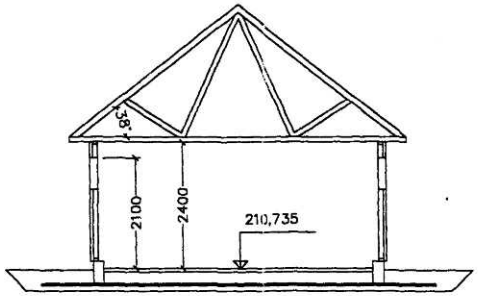
FASADE ØST



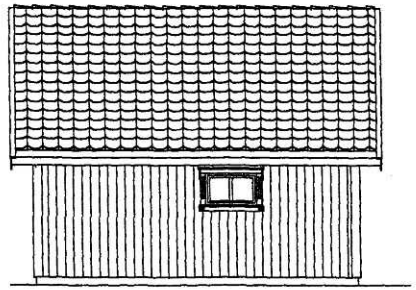
FASADE SØR



PLAN



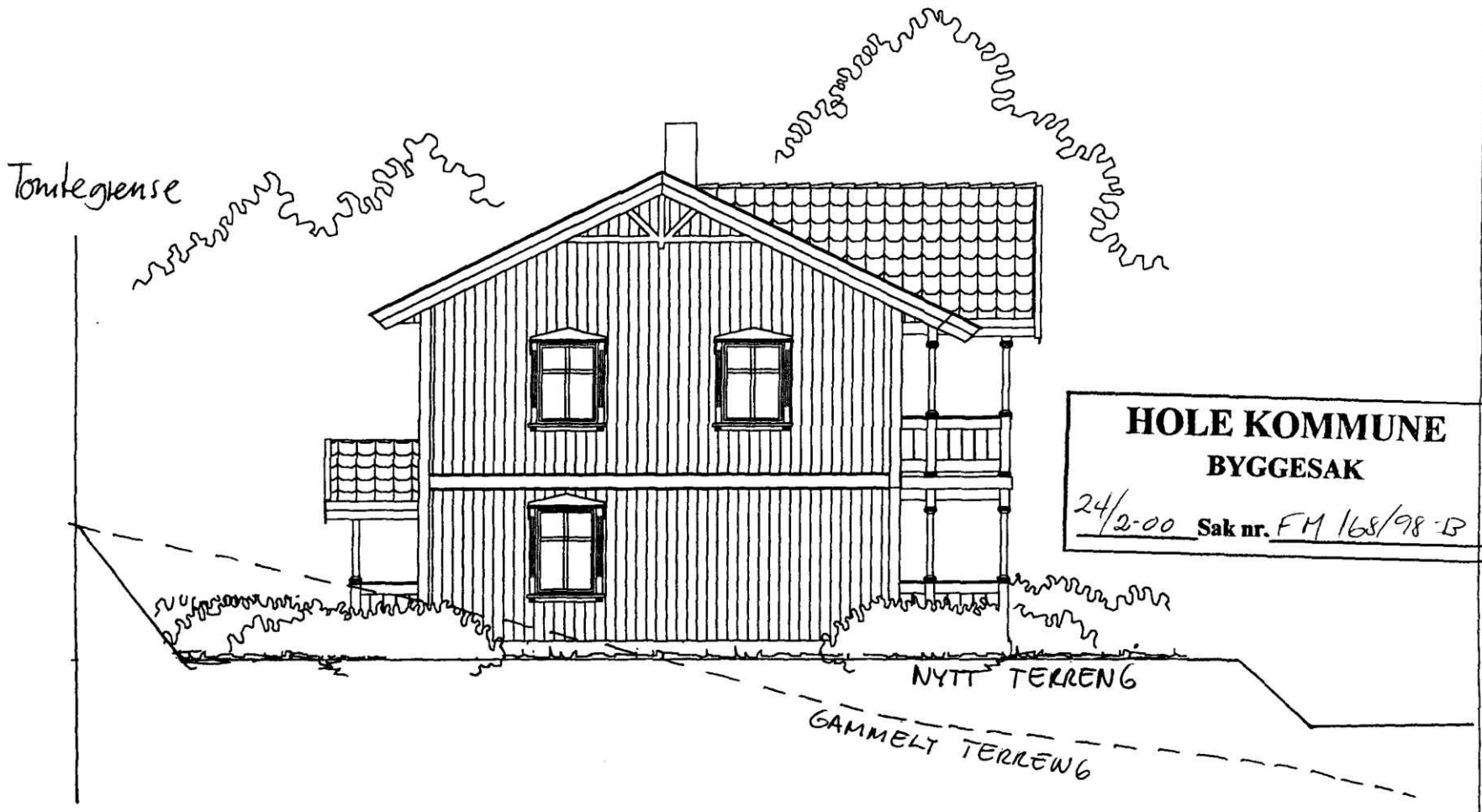
SNITT A: A



FASADE NORD

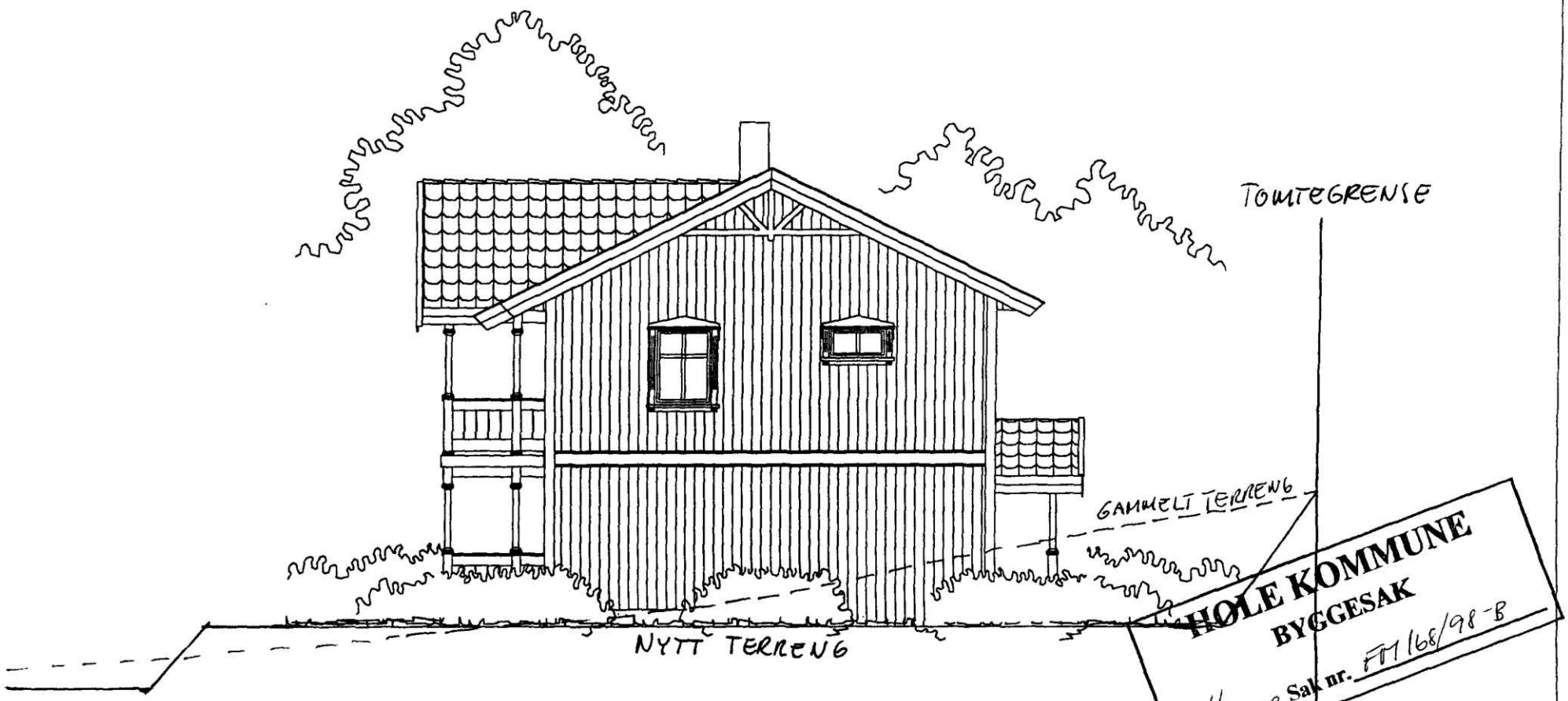
HOLE KOMMUNE
BYGGESAK
24/2-00 Sak nr. FM 168/98-B

GARASJE TIL ALVHEIM MOD.	TILTAKSHAVER : ELI BRÅTHEN OG RUNAR GRØNVOLD	Målestokk 1 : 100
PLAN, SNITT OG FASADE GARASJE		Tegnet av : TJ
BYGG TEKNIKK AS		Dato : 6.12.99
	BYGGEPLASS : SOLBERGS VEI, RØYSE	



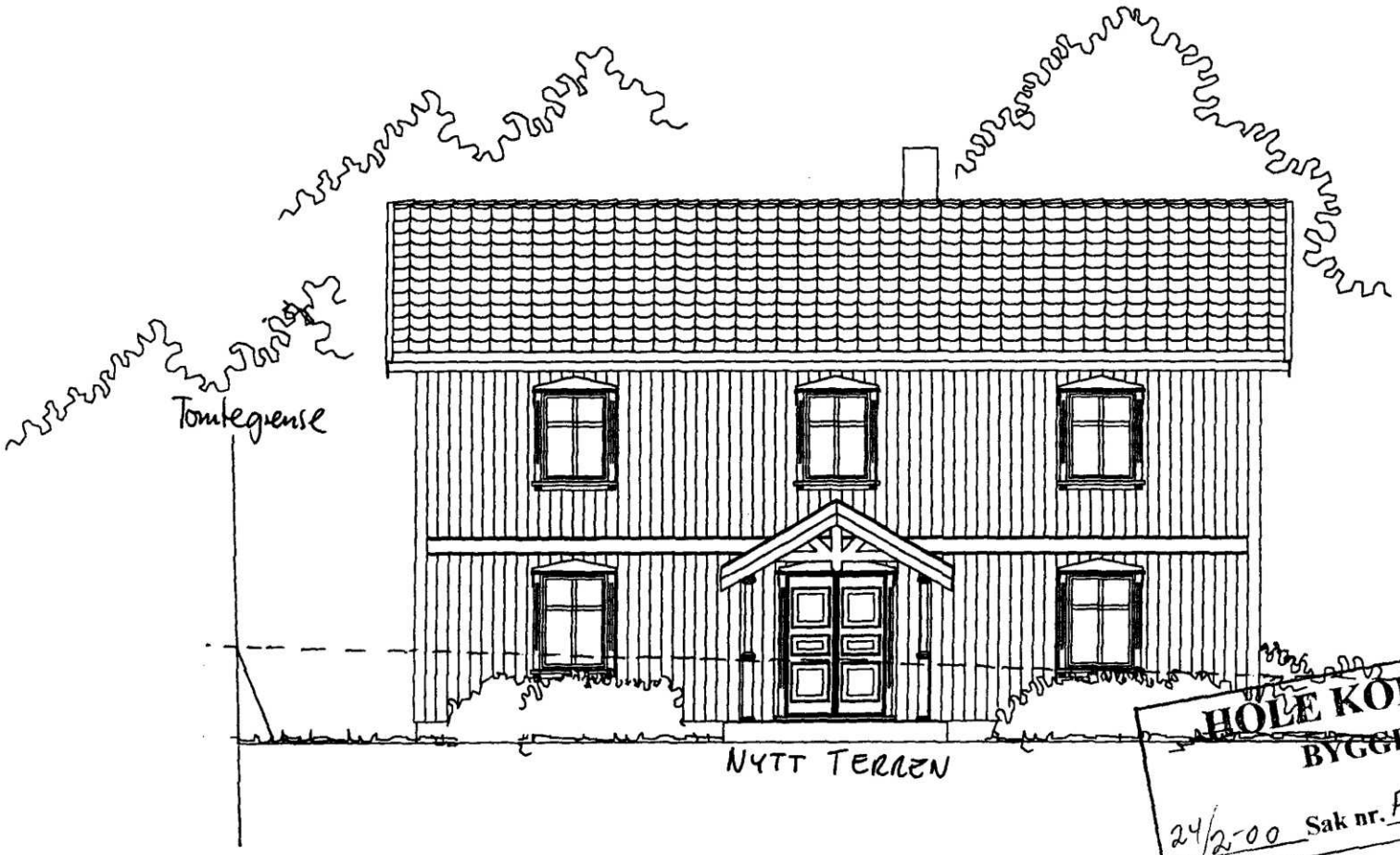
HOLE KOMMUNE
BYGGESAK
24/2-00 **Sak nr.** FM 168/98-B

HUSTYPE : ALVHEIM MOD.	TILTAKSHAVER : ELI BRÅTHEN OG RUNAR GRØNVOLD	Målestokk 1 : 100
FASADE SØR		Tegnet av : TJ
BYGG TEKNIKK AS		Dato : 13.10.99
	BYGGEPLASSADRESSE : SOLBERGSVEI 1, 3530 RØYSE	Tegning nr. 001
		Rev. dato :



HOLE KOMMUNE
BYGGESAK
24/2-00 Sak nr. FR/168/98-B

HUSTYPE : ALVHEIM MOD.	TILTAKSHAVER : ELI BRÅTHEN OG RUNAR GRØNVOLD	Målestokk 1 : 100
FASADE ~~VEST~~ NORD		Tegnet av : TJ
BYGG TEKNIKK AS		Dato : 13.10.99
	BYGGEPLASSADRESSE : SOLBERGSVEI 1, 3530 RØYSE	Tegning nr. 001
		Rev. dato : 10.11.99



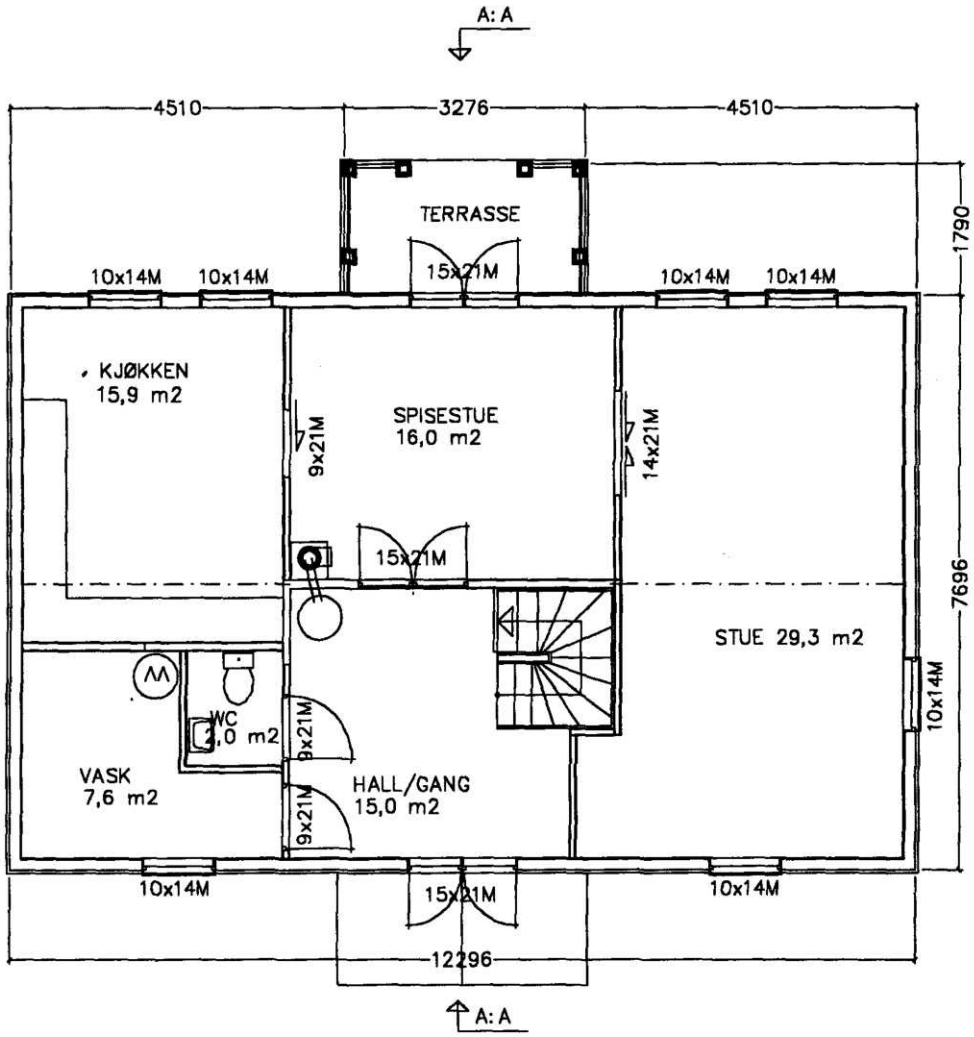
HØLE KOMMUNE
BYGGESAK
24/2-00 Sak nr. FM 168/98-B

HUSTYPE : ALVHEIM MOD.	TILTAKSHAVER : ELI BRÅTHEN OG RUNAR GRØNVOLD	Målestokk 1 : 100
FASADE VEST		Tegnet av : TJ
BYGG TEKNIKK AS		Dato : 13.10.99
	BYGGEPLASSADRESSE : SOLBERGSVEI 1, 3530 RØYSE	Tegning nr. 001
		Rev. dato :



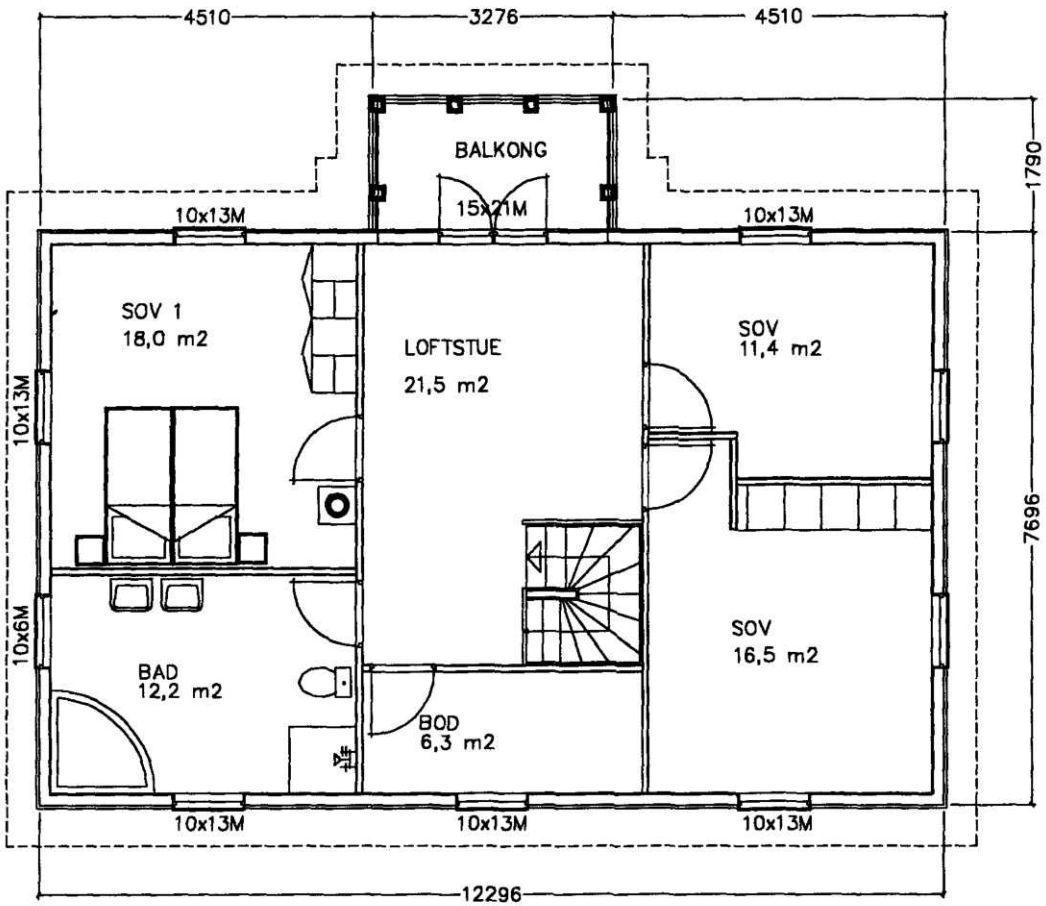
HOLE KOMMUNE
BYGGESAK
24/2-00 Sak nr. FM 168/98-B

HUSTYPE : ALVHEIM MOD.	TILTAKSHAVER : ELI BRÅTHEN OG RUNAR GRØNVOLD	Målestokk 1 : 100
FASADE ØST		Tegnet av : TJ
BYGG TEKNIKK AS		Dato : 13.10.99
	BYGGEPLASSADRESSE : SOLBERGSVEI 1, 3530 RØYSE	Tegning nr. 001
		Rev. dato :



HOLE KOMMUNE
BYGGESAK
24/2-00 Sak nr. FM 168/98-B

HUSTYPE : ALVHEIM MOD.	TILTAKSHAVER : ELI BRÅTHEN OG RUNAR GRØNVOLD	Målestokk 1 : 100
PLAN 1ETG.		Tegnet av : TJ
BYGG TEKNIKK AS		Dato : 13.10.99
	BYGGEPLASSADRESSE : SOLBERGSVEI 1, 3530 RØYSE	Tegning nr. 001
		Rev. dato :

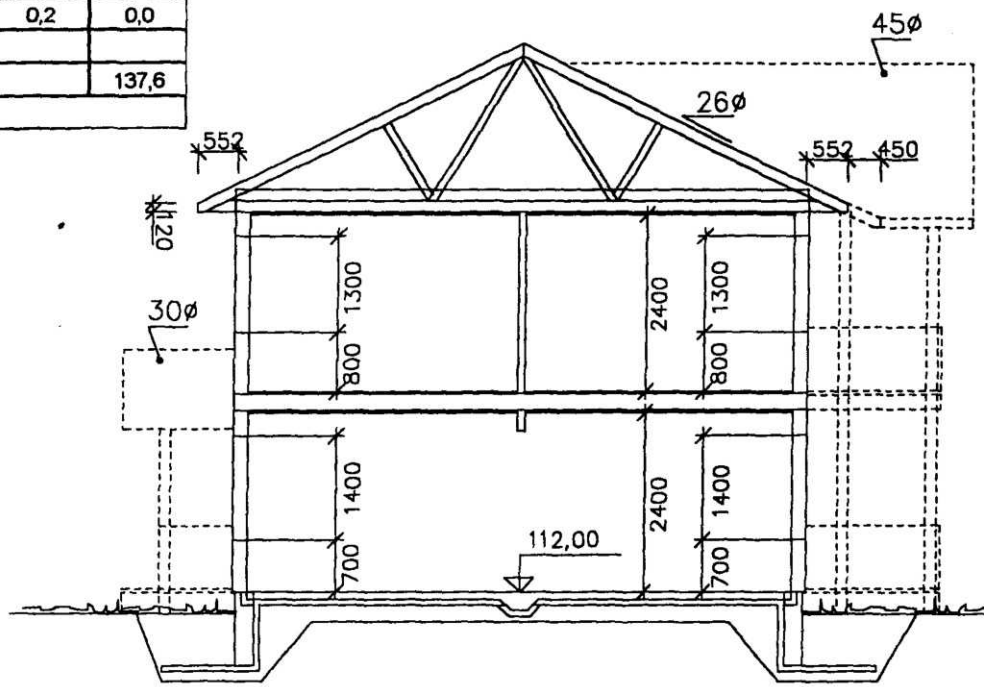


HOLE KOMMUNE
BYGGESAK

24/2-00 Sak nr. FM168/98-B

HUSTYPE : ALVHEIM MOD.	TILTAKSHAVER : ELI BRÅTHEN OG RUNAR GRØNVOLD	Målestokk 1 : 100
PLAN 2 ETG.		Tegnet av : TJ
BYGG TEKNIKK AS		Dato : 13.10.99
	BYGGEPLASSADRESSE : SOLBERGSVEI 1, 3530 RØYSE	Tegning nr. 001
		Rev. dato :

AREALER	BRA-K m2	BRA m2	FAKT. X	BA m2
LOFT	-	-	0,6	
2.ETG.	85,9	85,9	0,6	51,5
1.ETG.	86,1	86,1	1,0	86,1
U.ETG.		0,0	0,5	0,0
KJELLER		0,0	0,2	0,0
UTV.BOD	-	-		
SUM	172,0	172,0		137,6
BEBYGD AREAL	106,1			



HOLE KOMMUNE
BYGGESAK
24/2-00 Sak nr. FM 168/98 B

HUSTYPE : ALVHEIM MOD.	TILTAKSHAVER : ELI BRÅTHEN OG RUNAR GRØNVOLD	Målestokk 1 : 100
SNITT A : A		Tegnet av : TJ
BYGG TEKNIKK AS		Dato : 06.12..99
	BYGGEPLASSADRESSE : SOLBERGSVEI 1, 3530 RØYSE	Tegning nr. 001
		Rev. dato :

HOLE KOMMUNE
Fysisk seksjon

Eli Bråthen/Runar Grønvold

Knestanggt. 21
3514 Hønefoss

DERES REF.:	VÅR REF.: (oppgis ved henvendelse)	ARK.:	DATO:
	1998/000847-IEB	06	24.02.2000
	Dir. tlf.nr.: 32161169		

=6

Gnr 188 bnr 50 - Søknad om godkjenning av nye tegninger for oppføring av bolighus.

Det vises til søknad mottatt 18.1. 2000.

Under henvisning til delegert myndighet godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 95b og §§ 12 og 16 i forskrifter om saksbehandling og kontroll (SAK).

Som ansvarlig foretak godkjennes for

a) søkerfunksjon bygningstiltak	SØK 040.1	Bygg Teknikk AS
b) prosjektering av bygningsutforming	PRO/KPR 110.1	«
c) samordning av bygningstiltak	SAM 040.1	«
d) utførelse tømrer og våtromsarbeider	UTF/KUT 210.1,254.1	«
e) prosjektering og utf. av sanitæranlegg	PRO/KPR311.1,UTF/KUT 311.2	Hfs. Rørl. Bedrift

Innsendte kontrollplaner godkjennes. Kontrollplaner for utførelsen skal oppbevares på byggeplassen og signeres etterhvert som de enkelte kontrollpunkt er utført.

Forøvrig gjelder betingelsene i sak 168/98.

Med hilsen

Ivar E Blakkisrud

Kopi: Bygg Teknikk AS
PB 1336 Flattum
3503 Hønefoss

HOLE KOMMUNE

Helge Lafton

Loveien 27
3500 Hønefoss

DERES REF.:	VÅR REF.: (oppgis ved henvendelse)	ARK.:	DATO:
-29.06.98	98/000847-IEB	06 188/50	03.11.98
	Dir. tlf.nr.:		

-2-

Fm.sak 168/98 - Bygg

GNR 188 BNR 50 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE - ENEBOLIG

Det vises til byggemelding mottatt 30.6.d.å.

I medhold av plan -og bygningslovens § 93 samt § 1 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker godkjennes søknaden på følgende betingelser:

1 Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder de offentlige bestemmelsene foran planene.

2. Byggetillatelse vil ikke bli utstedt før Utviklingsavdelingen-byggesak har godkjent rørleggeranmeldelsen (og tilkoplingsavgiftene er betalt).
Gravetillatelse fra Televerket, Kraftverket og Teknisk seksjon må være innhentet.

3. Grunn- og overvann skal tilknyttes kommunal overvannsledning etter teknisk seksjon bestemmelser.
(Kfr. kap. 42:5, kfr. bygningslovens §§ 66 og 02).
Det er strengt forbudt å tilknytte drensledninger og taknedløp til kloakkledning.

4. Ringeriks - Kraft forlanger at det for alle nybygg blir anordnet egen jordelektrode som beskyttelsesjording for de elektriske installasjoner.
Dette skal det tas hensyn til allerede ved fundamentering av bygget. Det er derfor nødvendig at byggherren i god tid på forhånd tar kontakt med autorisert elektroinstallatør som kan påta seg å utføre arbeidet samtid med fundamenteringsarbeidene. Kfr. også vedlagte "Orientering til byggherren.

5. Garasje skal luftes forskriftsmessig ved gulv og tak
(Kap. 47:55).

6. Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom. (Kap. 34:43)

7. Som ansvarlige foretak godkjennes henholdsvis for

   Graving UTF 111.1 og KUT 111.1 : Tore Senneseth Anleggsmaskiner as.

   Søkerfunksjon ,betong og trearbeider: SØK 210.1,KPR 200.1,SAM 210.1, UTF 100.1,UTF 200.1,KUT 100.1 OG KUT 200.1: Hen bygg.

   Rør og sanitære installasjoner UTF 300.2 og KUT 300.2: Willy Ottersen.

8. Kontrollplanen for utførelsen skal oppbevares på byggeplassen for eventuell kontroll at den blir fulgt. Når bygget er klart til å tas i bruk skal kontrollplanen være signert av ansvarlig kontrollerende for utførelsen og innleveres til kommunen. Denne vil danne grunnlag for ferdigattesten.

Når gebyr for saksbehandling, utstikking og byggetilsyn er betalt og punkt 2 er oppfylt, kan byggetillatelse utstedes.

Når byggetillatelse er gitt skal det avtales tidspunkt for utstikking av bygget med Utviklingsavdelingen - oppmåling.

Utstikking vil ikke bli foretatt der hvor grenser ikke kan påvises.

Før innflytting foretas skal ferdigattest/brukstillatelse være utstedt av kommunen.

Hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (kfr. Bygningsloven § 96).

Med hilsen

for Per Dæhli

Vedlegg.

Kommune

Hole kommune
Boks 14
3529 Røyse

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bygg Teknikk AS Postboks 1336 Flattum 3503 Hønefoss	Eli Bråthen og Runar Grønvold Solbergsvei 1 3530 Røyse

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Solbergsvei 1	188	50		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Oppføring av bolig og garasje

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Fullmaktssak	24.02.2000	Fm168/98-B

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
25.08.2000	Bygg Teknikk AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

Ikke avdekket feil og mangler ved sluttkontrollen

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Røyse	17.10.2000	Per Dæhli

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
VVS-anlegg	HønefossRørleggerb.	Norderhovsgt.21, 3510 Hønefoss
Grunnarb.	Senneseth Anl.m AS	Heggen, 3518 Hønefoss
Renovasjon	HRA	Bergermoen, 3520 Jevnaker
Feievesenet	Ring. Brannvesen	Dr.Åstasgt.12, 3511 Hønefoss
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

NBR nr 705144-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommunens

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
	188	50		
	Adresse: Solbergsvei 1, 3530 Røyse			

Det anmodes om

[X] FERDIGATTEST

[ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

1998/000847 7

[ ] *Hele* tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

31 AUG 2000

[ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse 06

4601/2000 PDE

Gjenstående arbeider

disse,	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	1 - 3
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: Bygg Teknikk AS

Dato: 25.08.2000

Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: TOM JOHANNESSEN

Copyright NBR nr 5167 Nr 705167-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

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:
Solbergs vei 1C, 3530 Røyse
Gnr. 188, Bnr. 50, Hole kommune.

Oppdragsnummer:
14260041

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.
