PRIVATMEGLEREN

ELVEFARET 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Elvefaret 14 , 3516 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 271, bnr. 259

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 03.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1404 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CF1952

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, salg m.v.
-Overtagelsesforretning
-Kontroll av håndverk
-Byggeledelse
-Prosjektledelse
-Kontroll og utførelse av våtrom
-Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig



Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig med tilbygg fra 1992 og 1994, som fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Boligen er fundamentert direkte på fjell. Bygningsmassen er fundamentert med natursteinsmur og Leca-ringmur direkte på fjell, med etasjeskiller i trebjelkelag over krypekjeller. Gulv i inngangsparti og deler av garderobe ble fornyet i 1991 og har installert gulvvarme. Veggkonstruksjonen består av en opprinnelig laftet kjerne supplert med tilbygg i isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Takkonstruksjonen er utført som et saltak i treverk med taktro av bord, utvendig tekket med betongtakstein fra 1994 og metallplater på deler av tilbygget.
Boligen er utstyrt med moderne ytterdør og innvendige dører i furu, to med glassfelt.
Det er montert varmepumpe i boligen for oppvarming og det er innlagt fiber.

Enebolig - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra 1994. Taktroen er utført med bord. Eier opplyser at ødelagte stein skiftes løpende, og at det ikke forekommer snøras fra taket.

Takrenner og nedløp er utført i sort lakkert metall. Pipebeslag og øvrige beslag ved overganger er utført i samme materiale og farge.

Boligen består av en opprinnelig laftet kjerne med senere tilbygg (1992–1994) i isolert bindingsverk. Utvendig fasade har vertikal tømmermannspanel i en lys beige/kremhvit farge. Det er benyttet vindtetting bak kledningen.
Det er registrert værslitasje og antydning til fuktopptrekk (mørke partier) i kledningen rett over enkelte vinduer.

Saltakskonstruksjon i tre med tre separate kneloft for inspeksjon. Loftet er isolert med mineralull og noe steinull, og det er plastfolie som dampsperre i deler av konstruksjonen. Taktro er utført med bord.

Vinduer har hvitmalte trekarmer og isolerglass.
Produksjonsstempling i glassavstandsholder viser produksjonsåret som stemmer overens med tilbyggene.
Det er montert solkjerming hvor vinduet i 2. etasje har elektrisk styring

Hovedytterdør er en hvit, moderne isolert dør med fire små kvadratiske glassfelt.
Terrassedør er utført i tre med isolerglass.

Terrassekonstruksjon i treverk oppført med impregnerte materialer i gulv og bjelkelag. Konstruksjonen er bygget ut over et ujevnt terreng bestående av løsmasser og store steiner. Bæresystemet er delvis fundamentert med trestolper satt direkte mot steinunderlaget.
Deler av terrassen har montert hvitmalt trerekkverk.
Eier har opplyst at terrassekonstruksjonen skal rettes og stabiliseres fagmessig før salg.

Utvendig trapp fra terrasse til terreng er utført i impregnert trevirke.
Eier skal montere rekkverk før salg av eiendommen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater består i hovedsak av laminat, med unntak av trebord på loftsrom. Vegger er kledd med malt trepanel. Himlinger består for det meste av trehvit panel og noe malt panel.
Eier hadde pågående arbeider på befaring som belistning og gulvmontering, slik at det ikke ble besiktiget, men det skal klargjøres før salg av boligen.

Etasjeskiller og gulv mot grunn er bygget opp med trebjelkelag. Det er etablert tilgang til underliggende krypekjeller via en gulvluke i stuen.
Første etasjen er relativt rett hvor det er tatt stikkprøver men i toppen av trappa i andre etasje mot skorstein er det større skjevheter men som er normalt i et så gammelt hus.

Det er en plassmurt teglskorstein som er fundamentert helt ned til kjelleren og da og til fjell.
Innvendig er skorsteinen pusset og malt, og i andre etasje er det en retningsendring slik at den fremstår veldig skjev men eier opplyser om at den har vært slik i all tid og det er heller ingen sprekkdannelser eller symptomer som tilsier noe annet.
Sotluken er i stuen i første etasje.
I første etasje er det da montert en rentbrennende Aduro peisovn med ekstra varmemagasin på toppen med steiner som varmes opp.
Peisovnen står på fliser.
Skorsteinen har blitt rehabilitert i nyere tid med innheising av nye innvendige røykrør opplyst til å være utført av murmester Steffen Torgersbråten.

Krypkjelleren har tilgang via en luke i trappen gangen og videre tilkomst med en tretrapp.
Det er lav takhøyde og det er delvis betong og fjell på gulvet.
Det er synlig overvann som går gjennom kjelleren og eier opplyser at dette er normalt ved nedbør spesielt.
Det er målt fuktighet i trevirke som er rundt 19 vekt prosent, dette kan sammenlignes med fuktinnhold i utvendig treverk og er i utgangspunktet ikke kritisk men opp til innholdet vil naturligvis variere avhengig av hvor mye fukt det er i kjelleren.
Over tid om dette vanligvis fører til skader men stubbloftsbordene og bjelkene virker ikke til å tatt noe skade av dette.
Man kan med fordel vurdere en avfukter som styres automatisk basert på luftfuktigheten.
Krypkjelleren under tilbyggene er ikke tilgjengelig men ventilert via luker i leca muren.
Via luken så ser man at det er bygget opp med asfaltplater og klem lekter på undersiden av bjelkelaget.

Innvendig svingtrapp i treverk med åpne opptrinn. Trappen og rekkverket er malt. Det er montert rekkverk med dreide spiler og håndløper på trappens frie side ut mot rommet.

Innvendige dører består hovedsakelig av fyllingsdører i ubehandlet tre (furu). to dører har integrerte glassfelt. Det er også hvite, malte dører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Vegger er kledd med baderomsplater malt i en grå/brun farge.
Himling består av lakkert trepanel. Det er montert sokkelflis nede

Beskrivelse av eiendommen

mot gulvet. Nedre kant av baderomsplatene er utstyrt med en metallist mot sokkelflisen.
Gulvet er belagt med mørk grå 10x10 cm fliser. Det er målt fall fra dørterskelen og inn mot midten av gulvet
Sluket er ikke tilgjengelig på befaring ettersom det er under dusjkabinettet.
Det er synlig sluk under kabinettet, men er ikke besiktiget.
Rommet er innredet med dusjkabinett med glassdører plassert i hjørnet. Innredningen består av et vegghengt servantskap (hvitt) med skuffer, dobbel støpt servant og to ettgreps blandebatterier. Over servanten er det montert to runde speil med integrert belysning. Det er installert vegghengt toalett med skjult sisterne i innbyggingskasse.
Det er montert en mekanisk avtrekksvifte på vegg.
Tilluft via spalte/ventil i dørblad.
Konstruksjonen under baderommet er delvis tilgjengelig for inspeksjon via en eldre luke i etasjeskillet fra krypekjelleren. noe av baderommet er plassert over selve krypekjelleren, mens resterende del av rommet ligger utenfor dette området. Det er utført fuktmåling i undergulv/trevirke rett under badet. Det er ved inspeksjon ikke registrert fuktskjolder, saltutslag eller andre symptomer på lekkasjer fra baderommet og ned i trekonstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med frittstående kjøkkenøy. Frontene er hvitmalte og profilerte, og utvalgte overskap har vitrineglass. Benkeplaten er av laminat med tre-dekor på kjøkkenøye og hvit ellers med noen nyanser. Oppvaskkum i stål er nedfelt i benkeplaten. Veggflaten over kjøkkenbenk er kledd med plater med trestruktur. Gulvet har laminat, og himlingen er utført i trepanel. Kjøkkenet har intergrert dampovn,microovn, kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin. Det er nedfelt gassbluss pluss egen platetopp under vifte.
Gassen lagres i et metallskap på ytterveggen iht. krav.
Vegghengt avtrekksvifte i stål med glasskjerm plassert over induksjonstopp. Avtrekkskanalen er ført gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-systemer (PEX). Vannmåler og hovedstoppekran er lokalisert i krypekjelleren.

Avløpsrør i plast.
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.
Det befinner seg en durgoventil for lufting av kloakken i kassen bak toalettet.

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.

Boligens varmtvannsbereder er plassert i krypekjelleren. Berederen er av merket Møretank, modell MT R 200, med et volum på 200 liter og effekt på 2000 W. Typeskiltet dokumenterer at berederen er produsert i uke 42, 2005.
Den er direkte tilkoblet, men det er ingen spesiell håndtering av lekkasjevann.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig åpent med synlige kabler.
Sikringsskapet er lokalisert i entrè.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Dokumentasjon foreligger i form av en eldre, papirbasert kursfortegnelse, samt en samsvarserklæring datert 24.01.2022 for "mindre utvidelser av anlegg" (stikkontakter på kjøkken/stue og bytte av én sikring for komfyr).
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.
På befaringen var det enkelte uferdige koblinger som elektriker er engasjert til å fikse etter min befaring. Eier kan kontaktes for å få fremlagt dokumentasjon på dette.
Ny inntaks sikring og sikringskap ble innstallert i 1991.

OPPVARMING
Boligen er oppvarmet med varmpumpe, vedfyring, varmeovner og varmekabler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Synlig fjell og eier opplyser om at hele boligen og garasjen er fundamentert på fjell.

Drenerende masser er fra byggeår og det er ikke montert fuktsperre mellom terreng krypkjeller
Det er utslag i og vanninntregning varierende med sesong og nedbør.
Se under krypkjeller for mer informasjon om krypkjellerens tilstand.

Bygningen er fundamentert med en kombinasjon av eldre natursteinsmur i opprinnelig del og grunnmur av lettklinkerblokker (Leca) i tilbygg. Fundamentene hviler hovedsaklig på synlig fjell og noe på jord/løsmasser. Utvendig er grunnmuren pusset og malt. Det er etablert ventilasjonsåpninger i grunnmuren for utlufting av krypekjeller.

Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Propcloud

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Eier opplyser om at stikkledningene er helt nye fra 2016 og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	194 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Dukkestue

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget, men det er av en slik art at det ikke kreves søknad og anses da ikke som en mangel.

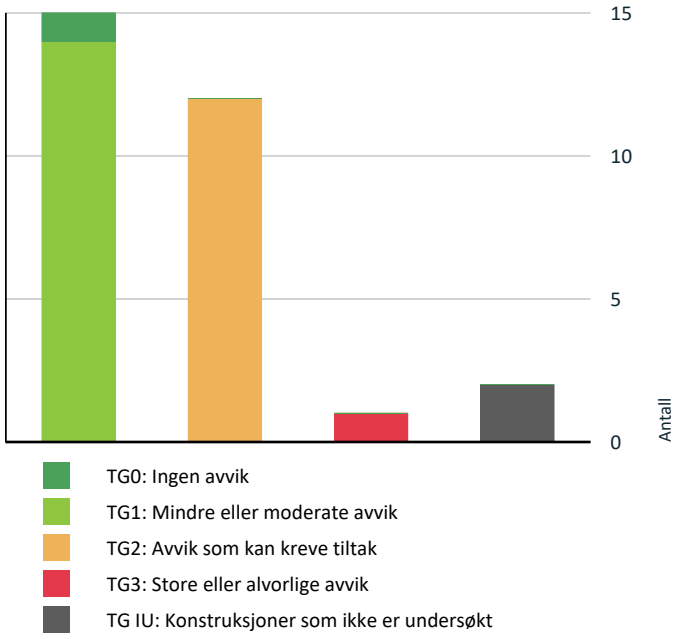
Garasje

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

Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

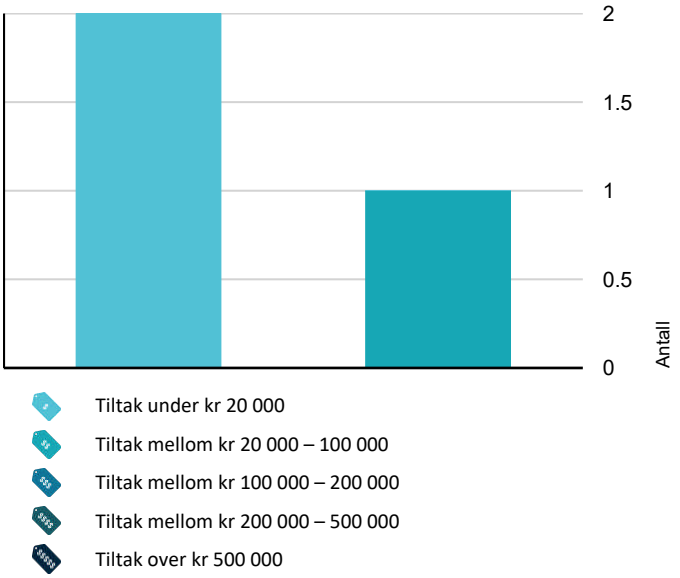
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Isolerglassene har passert 30 år dette er over forventet levetid, og glassene har redusert isolasjonsevne.
Det er risiko for punktering av glass og svikt i tetningslister grunnet alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Det ble ikke registrert lufting av avløpsanlegget ført over tak, og det er heller ikke observert innvendig lufteventil (Durgo) på loft eller i andre tilgjengelige rom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendig grunnmur har avskalling av murpuss og overflatebehandling.
Ventilasjonsåpningene (både firkantede utsparinger og runde kjerneborede hull) står fullstendig åpne og mangler enhver form for sikring mot skadedyr.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det mangler silikon/fugemasse i overgangen mellom metallisten på baderomsplatene og sokkelflisen. Dette bryter tettesjiktet og muliggjør vanninntrengning i veggkonstruksjonen ved vannsøl.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Manglende lokalt fall for å lede vannet effektivt ned i sluket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1907

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygget mot vest
1994	Tilbygg	Tilbygget mot syd
2015	Bad	Montert nytt servantskap og malt veggflater
2016	Vann og avløp	Tilknyttet offentlig vann og avløp.
2019	Utomhus	Biloppstilling nede på tomten med grus og i 2018 ble det gruset opp biloppstillingsplass ved innkjørselen, samt støping av garasjegulvet.
2020	Kjøkken	Montert nytt kjøkken
2026	Generell modernisering	Overflatebehandlinger, gulv, belistning o.l.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra 1994. Taktroen er utført med bord. Eier opplyser at ødelagte stein skiftes løpende, og at det ikke forekommer snøras fra taket.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i sort lakkert metall. Pipebeslag og øvrige beslag ved overganger er utført i samme materiale og farge.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen består av en opprinnelig laftet kjerne med senere tilbygg (1992–1994) i isolert bindingsverk. Utvendig fasade har vertikal tømmermannspanel i en lys beige/kremhvit farge. Det er benyttet vindtetting bak kledningen.
Det er registrert værslitasje og antydning til fuktopptrekk (mørke partier) i kledningen rett over enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon i tre med tre separate kneloft for inspeksjon. Loftet er isolert med mineralull og noe steinull, og det er plastfolie som dampsperre i deler av konstruksjonen. Taktro er utført med bord.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har hvitmalte trekarmer og isolerglass. Produksjonsstempling i glassavstandsholder viser produksjonsåret som stemmer overens med tilbyggene.
Det er montert solkjerming hvor vinduet i 2. etasje har elektrisk styring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglassene har passert 30 år dette er over forventet levetid, og glassene har redusert isolasjonsevne.
Det er risiko for punktering av glass og svikt i tetningslister grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av vinduer bør påregnes over tid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør er en hvit, moderne isolert dør med fire små kvadratiske glassfelt.
Terrassedør er utført i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassekonstruksjon i treverk oppført med impregnerte materialer i gulv og bjelkelag. Konstruksjonen er bygget ut over et ujevnt terreng bestående av løsmasser og store steiner. Bæresystemet er delvis fundamentert med trestolper satt direkte mot steinunderlaget. Deler av terrassen har montert hvitmalt trerekkverk.
Eier har opplyst at terrassekonstruksjonen skal rettes og stabiliseres fagmessig før salg.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse til terreng er utført i impregnert trevirke.
Eier skal montere rekkverk før salg av eiendommen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater består i hovedsak av laminat, med unntak av trebord på loftsrom. Vegger er kledd med malt trepanel. Himlinger består for det meste av trehvit panel og noe malt panel.
Eier hadde pågående arbeider på befaring som belistning og gulvmontering, slik at det ikke ble besiktiget, men det skal klargjøres før salg av boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller og gulv mot grunn er bygget opp med trebjelkelag. Det er etablert tilgang til underliggende krypekjeller via en gulvluke i stuen.
Første etasjen er relativt rett hvor det er tatt stikkprøver men i toppen av trappa i andre etasje mot skorstein er det større skjevheter men som er normalt i et så gammelt hus.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er en plassmurt teglskorstein som er fundamentert helt ned til kjelleren og da og til fjell.
Innvendig er skorsteinen pusset og malt, og i andre etasje er det en retningsendring slik at den fremstår veldig skjev men eier opplyser om at den har vært slik i all tid og det er heller ingen sprekkdannelser eller symptomer som tilsier noe annet.
Sotluken er i stuen i første etasje.
I første etasje er det da montert en rentbrennende Aduro peisovn med ekstra varmemagasin på toppen med steiner som varmes opp.
Peisovnen står på fliser.
Skorsteinen har blitt rehabilitert i nyere tid med innheising av nye innvendige røykrør opplyst til å være utført av murmester Steffen Torgersbråten.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjelleren har tilgang via en luke i trappen gangen og videre tilkomst med en tretrapp.
Det er lav takhøyde og det er delvis betong og fjell på gulvet.
Det er synlig overvann som går gjennom kjelleren og eier opplyser at dette er normalt ved nedbør spesielt.
Det er målt fuktighet i trevirke som er rundt 19 vekt prosent, dette kan sammenlignes med fuktinnhold i utvendig treverk og er i utgangspunktet ikke kritisk men opp til innholdet vil naturligvis variere avhengig av hvor mye fukt det er i kjelleren.
Over tid om dette vanligvis fører til skader men stubbloftsbordene og bjelkene virker ikke til å tatt noe skade av dette.
Man kan med fordel vurdere en avfukter som styres automatisk basert på luftfuktigheten.
Krypkjelleren under tilbyggene er ikke tilgjengelig men ventilert via luker i leca muren.
Via luken så ser man at det er bygget opp med asfaltplater og klem lekter på undersiden av bjelkelaget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det virker ikke nødvendig med noen tiltak per dags dato men overvåke luftfuktighet og vurderer avfukter i den tilgjengelige krypekjelleren.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig svingtrapp i treverk med åpne opptrinn. Trappen og rekkverket er malt. Det er montert rekkverk med dreide spiler og håndløper på trappens frie side ut mot rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av fyllingsdører i ubehandlet tre (furu). to dører har integrerte glassfelt. Det er også hvite, malte dører i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med baderomsplater malt i en grå/brun farge. Himling består av lakkert trepanel. Det er montert sokkelflis nede mot gulvet. Nedre kant av baderomsplatene er utstyrt med en metallist mot sokkelflisen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler silikon/fugemasse i overgangen mellom metallisten på baderomsplatene og sokkelflisen. Dette bryter tettesjiktet og muliggjør vanninntrengning i veggkonstruksjonen ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis må tettes med egnet elastisk fugemasse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med mørk grå 10x10 cm fliser. Det er målt fall fra dørterskelen og inn mot midten av gulvet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Manglende lokalt fall for å lede vannet effektivt ned i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet manglende/svakt fall må dusjkabinett benyttes. Dusjing direkte på gulvflaten vil medføre vannansamling.

1. ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er ikke tilgjengelig på befaring ettersom det er under dusjkabinettet.
Det er synlig sluk under kabinettet, men er ikke besiktiget.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjkabinett med glassdører plassert i hjørnet. Innredningen består av et vegghengt servantskap (hvitt) med skuffer, dobbel støpt servant og to ettgreps blandebatterier. Over servanten er det montert to runde speil med integrert belysning. Det er installert vegghengt toalett med skjult sisterne i innbyggingskasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere lekkasjevarsler som stenger vanntilførselen om det er en lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert en mekanisk avtrekksvifte på vegg.
Tilluft via spalte/ventil i dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konstruksjonen under baderommet er delvis tilgjengelig for inspeksjon via en eldre luke i etasjeskillet fra krypekjelleren. noe av baderommet er plassert over selve krypekjelleren, mens resterende del av rommet ligger utenfor dette området. Det er utført fuktmåling i undergulv/trevirke rett under badet. Det er ved inspeksjon ikke registrert fuktskjolder, saltutslag eller andre symptomer på lekkasjer fra baderommet og ned i trekonstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med frittstående kjøkkenøy. Frontene er hvitmalte og profilerte, og utvalgte overskap har vitrineglass. Benkeplaten er av laminat med tre-dekor på kjøkkenøye og hvit ellers med noen nyanser. Oppvaskkum i stål er nedfelt i benkeplaten. Veggflaten over kjøkkenbenk er kledd med plater med trestruktur. Gulvet har laminat, og himlingen er utført i trepanel. Kjøkkenet har intergrert dampovn,microovn, kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin. Det er nedfelt gassbluss pluss egen platetopp under vifte.
Gassen lagres i et metallskap på ytterveggen iht. krav.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt avtrekksvifte i stål med glasskjerm plassert over induksjonstopp. Avtrekkskanalen er ført gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-systemer (PEX). Vannmåler og hovedstoppekran er lokalisert i krypekjelleren.

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.
Det befinner seg en durgoventil for lufting av kloakken i kassen bak toalettet.

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

Det ble ikke registrert lufting av avløpsanlegget ført over tak, og det er heller ikke observert innvendig lufteventil (Durgo) på loft eller i andre tilgjengelige rom.

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

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligens varmtvannsbereder er plassert i krypekjelleren. Berederen er av merket Møretank, modell MT R 200, med et volum på 200 liter og effekt på 2000 W. Typeskiltet dokumenterer at berederen er produsert i uke 42, 2005.
Den er direkte tilkoblet, men det er ingen spesiell håndtering av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig åpent med synlige kabler.
Sikringsskapet er lokalisert i entrè.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Dokumentasjon foreligger i form av en eldre, papirbasert kursfortegnelse, samt en samsvarserklæring datert 24.01.2022 for "mindre utvidelser av anlegg" (stikkontakter på kjøkken/stue og bytte av én sikring for komfyr).

Tilstandsrapport

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.
På befaringen var det enkelte uferdige koblinger som elektriker er engasjert til å fikse etter min befaring. Eier kan kontaktes for å få fremlagt dokumentasjon på dette.
Ny inntaks sikring og sikringskap ble innstallert i 1991.

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.
   Ukjent, men det var ny inntaks sikring og sikringskap ble innstallert i 1991.

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?
   Nei

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

Generell kommentar

På generell basis bør det alltid utføres en kontroll av el anlegget etter endringene som trådte i kraft 01.2022.
Dette er en enkel visuell kontroll og tar ikke stilling til tilstanden på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Synlig fjell og eier opplyser om at hele boligen og garasjen er fundamentert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenerende masser er fra byggeår og det er ikke montert fuktsperre mellom terreng krypkjeller
Det er utslag i og vanninntregning varierende med sesong og nedbør.
Se under krypkjeller for mer informasjon om krypkjellerens tilstand.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktsperre og drenering er naturligvis en fordel, men vil ikke være noen kost/nytte fordel.
Eier opplyser om at det er stor variasjon i fjellet slik at det være være meget dyrt å få utført en fagmessig drenering og fuktsikring.
For å oppnå en TG 1/0 må det etableres drenering og fuktsikring.
Det være mer hensiktsmessig å håndtere fukten inne i krypkjelleren uten at det påvirker levetiden til muren noe vesentlig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med en kombinasjon av eldre natursteinsmur i opprinnelig del og grunnmur av lettklinkerblokker (Leca) i tilbygg.
Fundamentene hviler hovedsaklig på synlig fjell og noe på jord/løsmasser. Utvendig er grunnmuren pusset og malt. Det er etablert ventilasjonsåpninger i grunnmuren for utlufting av krypekjeller.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendig grunnmur har avskalling av murpuss og overflatebehandling.
Ventilasjonsåpningene (både firkantede utsparinger og runde kjerneborede hull) står fullstendig åpne og mangler enhver form for sikring mot skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løs puss på utvendig grunnmur burde fjernes, sprekker må utbedres, og flaten må pusses opp på nytt for å hindre akselererende forfall.
Skadedyrnetting burde monteres i alle åpne ventiler i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Propcloud

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan med fordel legges drensrør for å lede vannet bort men ettersom eier har opplyser om skarpt og variabel fjellmasse så vil dette være ganske dyrt.
Man kan da vurdere innvendige tiltak med drensrør for å lede det gjennom kjelleren eller lignende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Eier opplyser om at stikkledningene er helt nye fra 2016 og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Dukkestue



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dukkestue på cirka 5 m² som i dag brukes til vedlagring.
Står på lecablokker med trebjelkelag og tregulv.
Uisolerte bindingsverk med liggende panel og saltak dekket med metall plater.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er en frittstående enkeltgarasje med én biloppstillingsplass. Garasjen er fundamentert med støpt betongplate på mark og ringmur av lettklinker (Leca). Ytterveggene er oppført i uisolert bindingsverk og utvendig kledd med malt, liggende trepanel. Takkonstruksjonen er et saltak bestående av plassbygde takstoler i treverk, med innvendig taktro av OSB-plater og utvendig taktekking av profilerte metallplater. I front er det montert en leddport i malt tre og bygningen har i tillegg en egen gangdør på siden.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m²/147 m²

Enebolig: Entré, Garderobe, Bad, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Kontor, Allrom

Andre bygg: Dukkestue , Garasje
Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 2-4 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis usentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Almemoen 33	112	10-11-2023	3 500 000	3 520 000	31 428	2011	Enebolig	3.8 km
2	Steinliveien 9	146	12-11-2024	4 300 000	4 280 000	29 315	1986	Enebolig	3.5 km
3	Gneisveien 2	148	11-02-2026	4 150 000	4 150 000	28 040	1992	Enebolig	3.3 km
4	Hensveien 124	108	17-10-2025	2 700 000	2 730 000	25 277		Enebolig	210 m
5	Valderstømoen 20	129	17-07-2023	2 800 000	2 700 000	20 930	1960	Enebolig	2.4 km
6	Hensveien 143	129	16-08-2023	2 000 000	1 930 000	14 961	1900	Enebolig	97 m

Kilde : PropCloud

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**

Dukkestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Dukkestue	Kr.		**20 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**340 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 010 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 500 000**

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

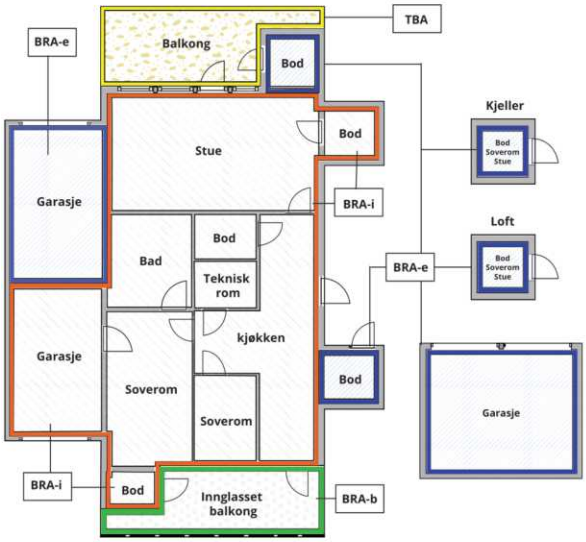
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	106			106	145		106
Loft	41			41		12	53
SUM	**147**				**145**	**12**	**159**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, garderobe, bad, trapperom, kjøkken, stue, soverom, kontor, vinterhage		
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Vinterhagen er en innkledd terrasse er på ca. 13 kvm og er ikke isolert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

Dukkestue

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget, men det er av en slik art at det ikke kreves søknad og anses da ikke som en mangel.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	147	0
Dukkestue	0	5
Garasje	0	42

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	271	259		0	858.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvefaret 14

Hjemmelshaver
Setra Tove Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Elvefaret i Hønefoss, i Ringerike kommune. Området er et etablert boligstrøk bestående av frittliggende småhusbebyggelse. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til elven Begna.

Hønefoss er et tettsted og administrasjonssenter i Ringerike kommune i Buskerud fylke. Tettstedet hadde i 2023 et innbyggertall på 17 064. Byen ligger sentralt i regionen, ved Randselvas utløp i Storelva.
For de som bor i Hønefoss, finnes det et godt utbygd tilbud innen grunnskole. Videregående opplæring er tilgjengelig ved Ringerike videregående skole, og Høgskolen i Sørøst-Norge (USN) har campus i byen.
Fritidsaktiviteter i Hønefoss og nærområdet er varierte gjennom året. Om sommeren er friluftsliv sentralt, med mange muligheter for fotturer, sykling og bading i elver og innsjøer som Tyrifjorden. Elvene i området byr også på gode forhold for fiske. Byen har et kultursenter, Ringerike Kultursenter, som er en sentral arena for ulike arrangementer og forestillinger. Om vinteren er skiaktiviteter populære, med tilgang til preparerte langrennsløyper i marka som omkranser byen. Alpinanlegg finnes også i nærheten. Idrettstilbudet er bredt, og det er gode anlegg for innendørsaktiviteter.

Ringerike kommune ligger sentralt i østlandsområdet, 50 km nordvest for Oslo.
Kommunens administrasjonssenter og største by er Hønefoss. Ringerike kommune dekker et stort geografisk område med variert natur, inkludert skog, vann og jordbruksområde. Kommunen har et innbyggertall på i overkant av 31 000 personer basert på de siste tilgjengelige tallene.
Ringerike kommune har et etablert tilbud innen grunnskole og videregående opplæring. Når det gjelder høyere utdanning, huser Hønefoss en campus under Universitetet i Sørøst-Norge (USN).
Fritidsaktivitetene i Ringerike er omfattende og utnytter kommunens naturlige forutsetninger. Sommerstid er vannaktiviteter populære, inkludert bading, fiske og båtliv. Det er også et godt utbygd nettverk av turstier og veier som egner seg for fotturer og sykling i marka. Vinteraktivitetene er dominert av snøbaserte tilbud som for eks. langrenn og alpin.

Adkomstvei

Privat stikkveg fra Hensveien (kommunal veg)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Ellers er det plenarealer rundt boligen og gjerde/hekk i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten. Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	
2	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CF1952

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260046
Addresse	Elvefaret 14		
Postnr.	3516	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Tove Mette Setra		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1991

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

35 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

7149085

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør,(rørlegger)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vegger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Hahelsten.v / nicolai

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Offentlig vann / kloakk. Lagt inn fra påkoblinspunkt. Og ut til kloakk kum/ kvern

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arne hurum graveservice

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Kommunen 2016

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pumpekum,avløpskvern

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

M.carlsen og sønn.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt er søjt om i kommunen

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *Tove Mette Setra*

Elvefaret 14

Nabolaget Hen/Nymoen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulleråi skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	8 min 5.5 km
Hallingby skole (1-10 kl.) 216 elever, 16 klasser	9 min 7.8 km
Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	11 min 8.1 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	9 min 5.8 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	10 min 7.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	13 min 7.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	15 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nymoen Linje 232	4 min 2.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	12 min 9 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

BARNEHAGER

Almemoen Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	8 min 5.3 km
Hov barnehage (1-6 år) 70 barn	9 min 5.7 km
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 80 barn	9 min 5.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	9 min
Coop Mega Hønefoss	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	13 min
Vitusapotek Hønefoss	9 min
Kuben Vinmonopol	13 min

SPORT

Ullerål skole ballbinge	8 min
Hov ungdomsskole	8 min
Sporty24 Hønefoss Express	9 min
Sporty24 Hønefoss	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



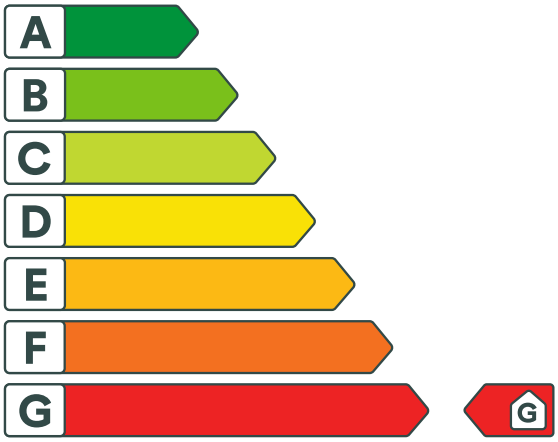
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Elvefaret 14, 3516 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290144**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159305783**
Gårdsnummer **271**	Bruksnummer **259**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1907**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **400,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **473,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **69 550 kWh**

Elvefaret 14, 3516 HØNEFOSS

Detaljering

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

Elvefaret 14, 3516 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 10: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

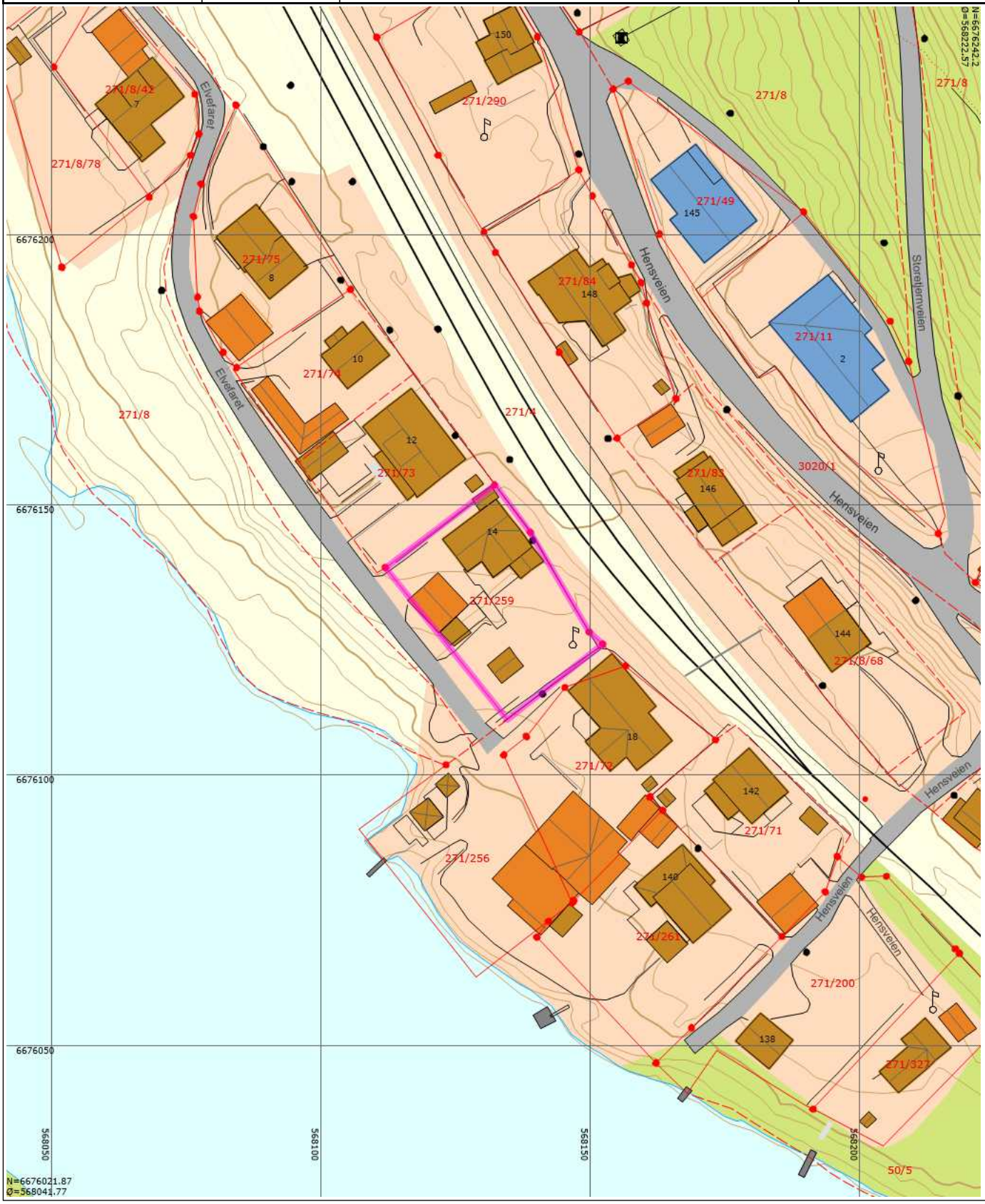
https://www.enova.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 271	Bnr: 259	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvefaret 14 3516 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

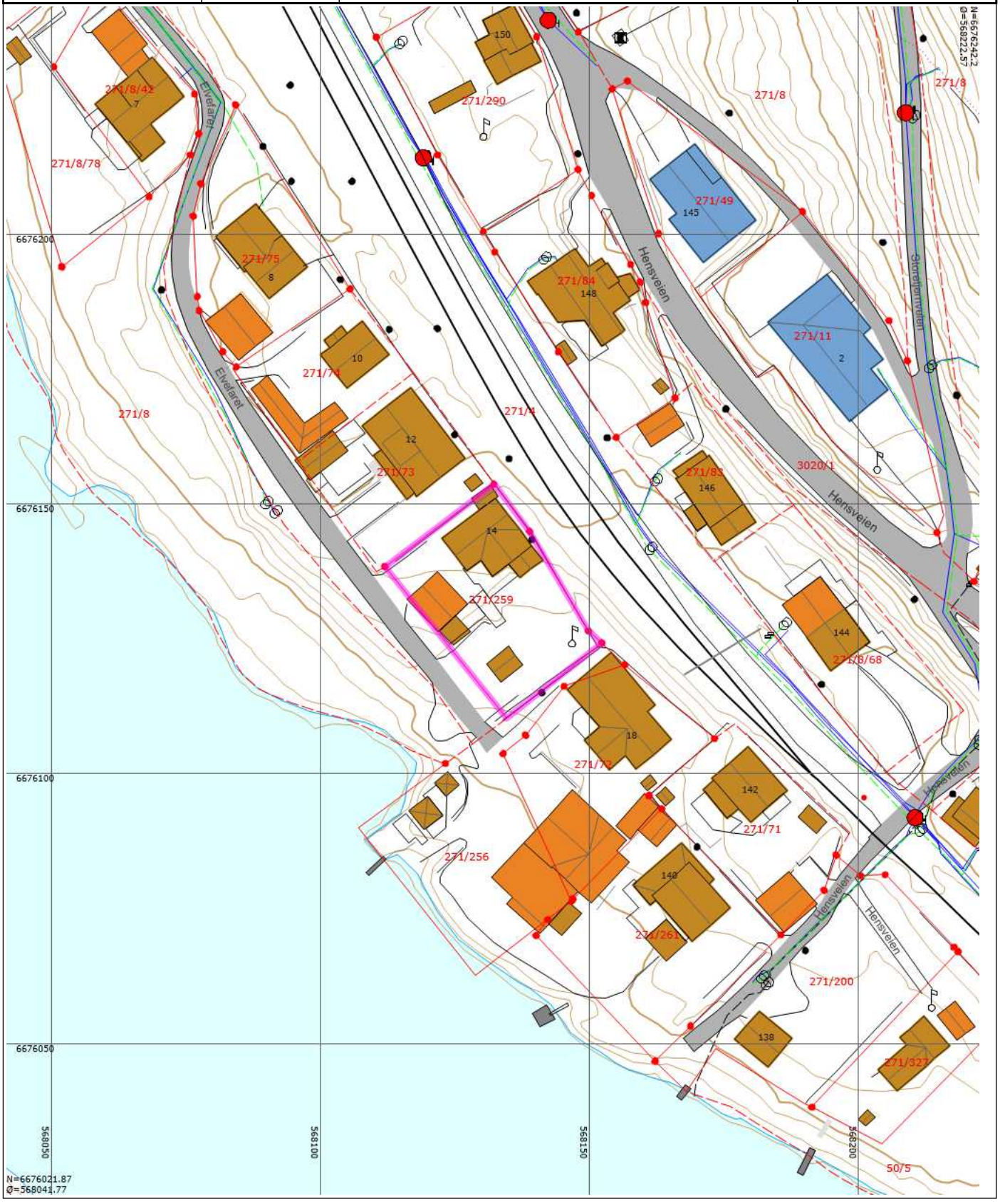
- Hekk
- Nettverksstasjon
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Flytebrygge landgang
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Flytebrygge
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer.
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Kai og brygge
- Riving
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Skog
- MatrikkelnummermedFnr
- Mast
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Kai- og bryggekant
- Stikkrenne
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Traktorveg
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Trapp
- Veg
- Elvekant
- Stedsnavn
- Elv
- Annet

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 271	Bnr: 259	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvefaret 14 3516 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Nettverksstasjon
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Flytebrygge landgang
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Sluk
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Trapp
- Veg
- Elvekant
- Stedsnavn
- Elv
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Stengeventil
- Vannledning
- Bolig
- Flytebrygge
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer.
- Matrikkelnummer
- Mast
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Kai- og bryggekant
- Stikkrenne
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Traktorveg
- Kum
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Kai og brygge
- Riving
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- MatrikkelnummermedFnr

Ringerike kommune

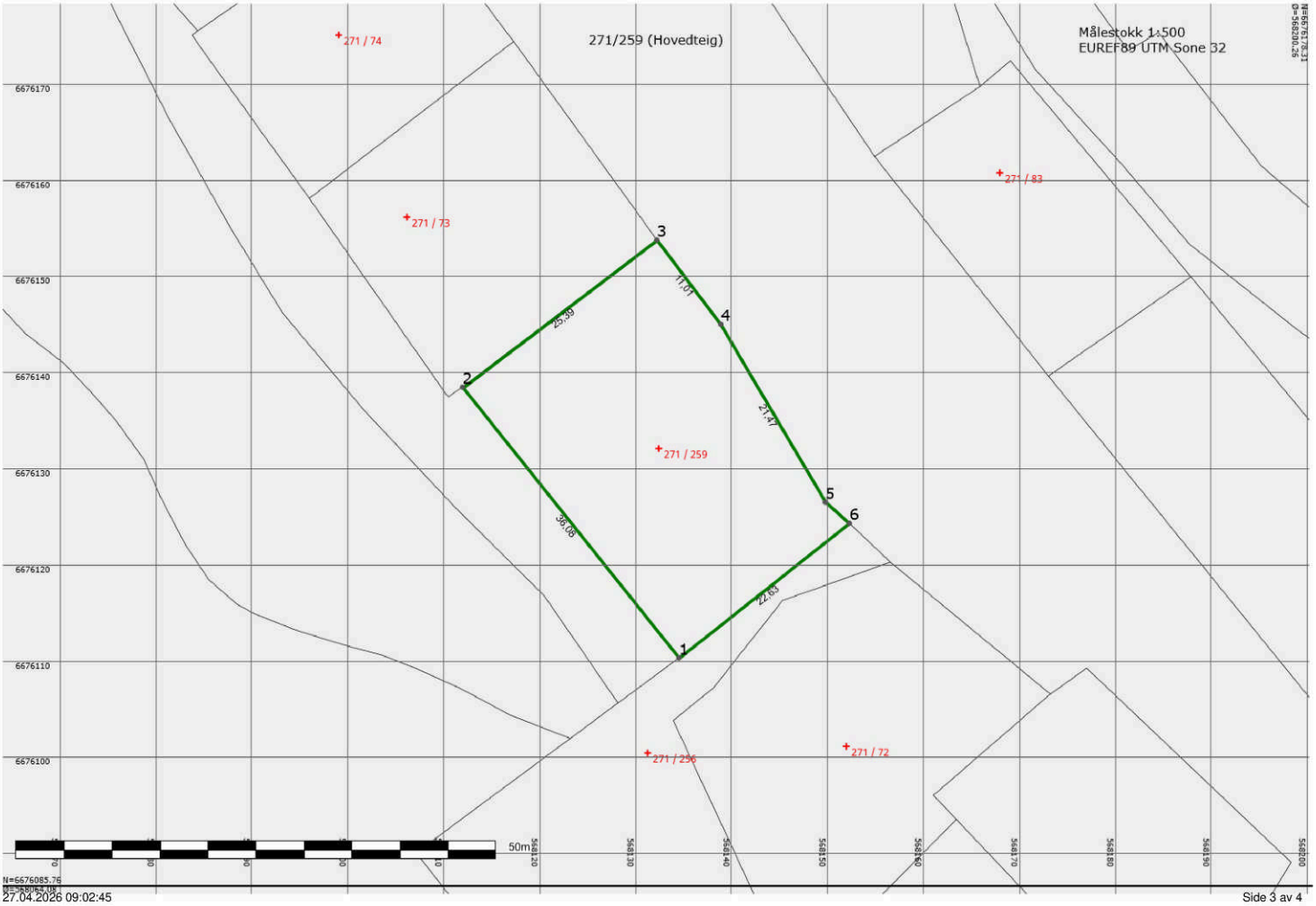
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**271**	**259**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 271/259
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
271 / 8 / 78
271 / 75
271 / 8
271 / 74
271 / 73
271 / 259
271 / 49
271 / 84
271 / 11
271 / 83
271 / 86
Mnr mangler
271 / 8 / 68
271 / 256
271 / 72
271 / 8 / 6
271 / 82
271 / 71
271 / 261
271 / 200
271 / 327
6676200
6676100
100m
N=6676039.48


271/259 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
271 / 74
271 / 73
271 / 83
271 / 259
271 / 256
271 / 72
1
2
3
4
5
6
25,89
11,01
21,47
39,06
22,83
6676170
6676160
6676150
6676140
6676130
6676120
6676110
6676100
50m
N=6676085.76
27.04.2026 09:02:45

Areal og koordinater

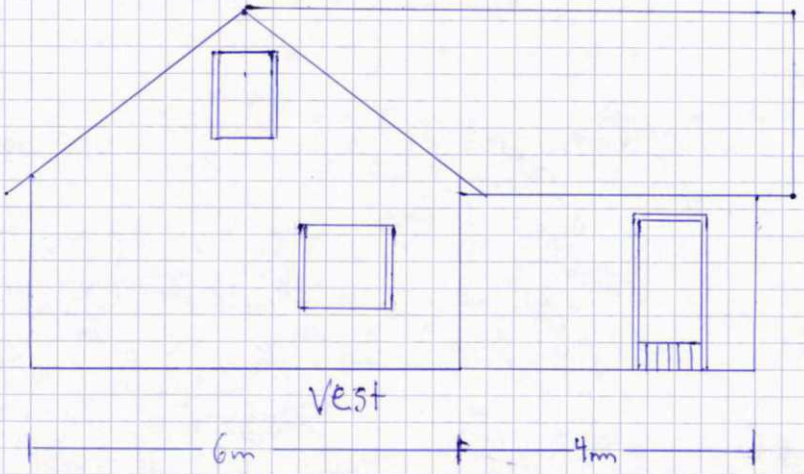
Areal: 858,80 Arealmerknad:

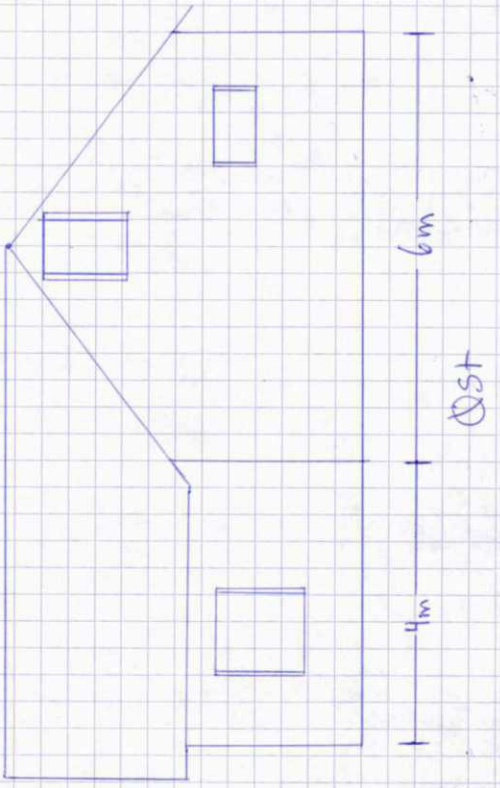
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6676132,07 Øst: 568132,47

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6676110,30	568134,56	Ikke spesifisert	Annen detalj	10 Terrengmålt	10	
			36,08	Ikke hjelpelinje		13	
2	6676138,46	568112,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			25,39	Ikke hjelpelinje		13	
3	6676153,77	568132,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,01	Ikke hjelpelinje		13	
4	6676145,00	568138,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,47	Ikke hjelpelinje		13	
5	6676126,50	568149,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,34	Ikke hjelpelinje		13	
6	6676124,31	568152,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,63	Ikke hjelpelinje		13	

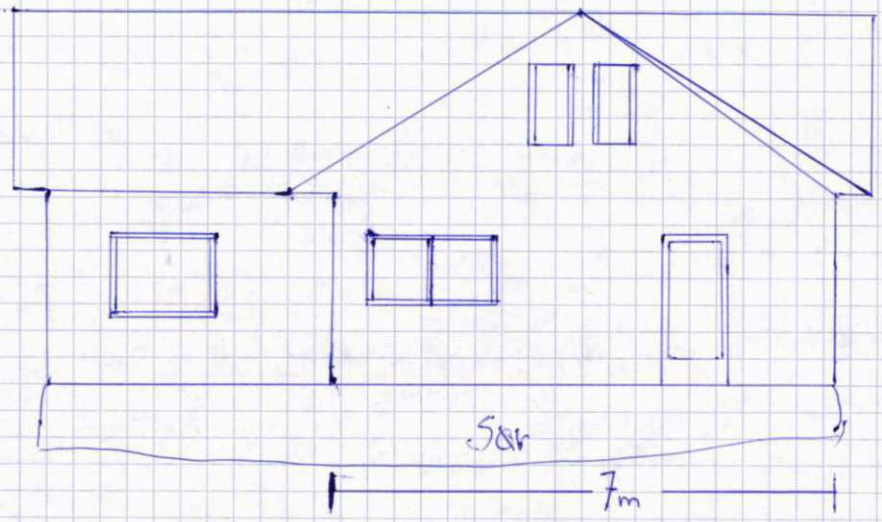
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Dok.nr. 95/0318





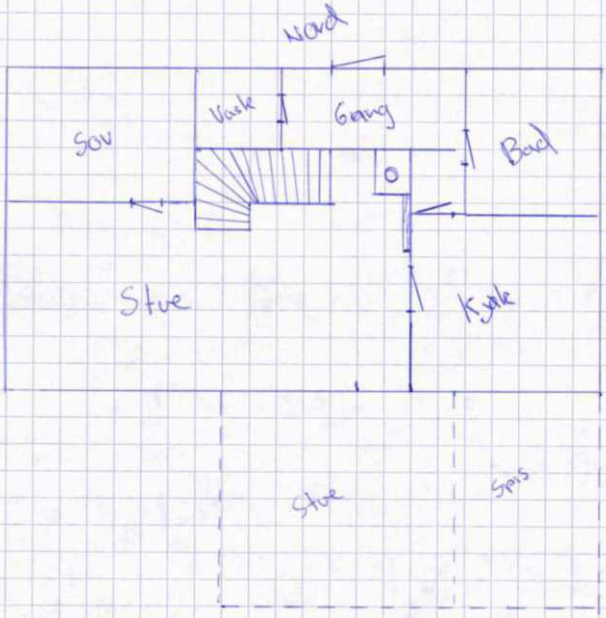
Elvefaret 14

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Dispensasjonssak nr. 95/0318

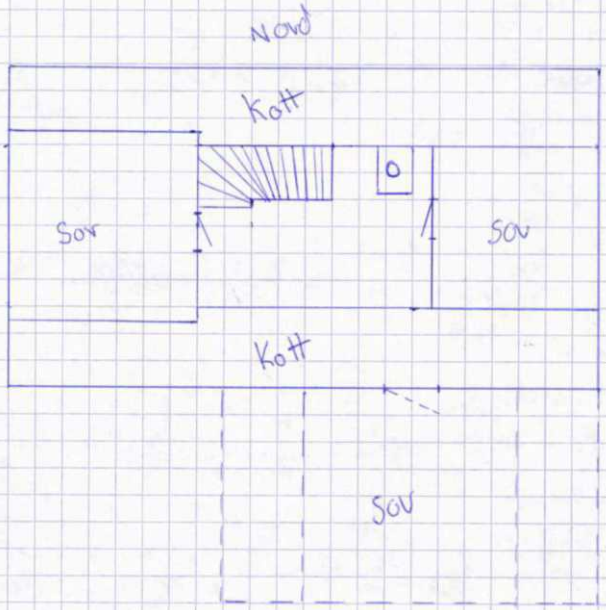


Elvefaret 14

Plan 1 etg



Plan loft

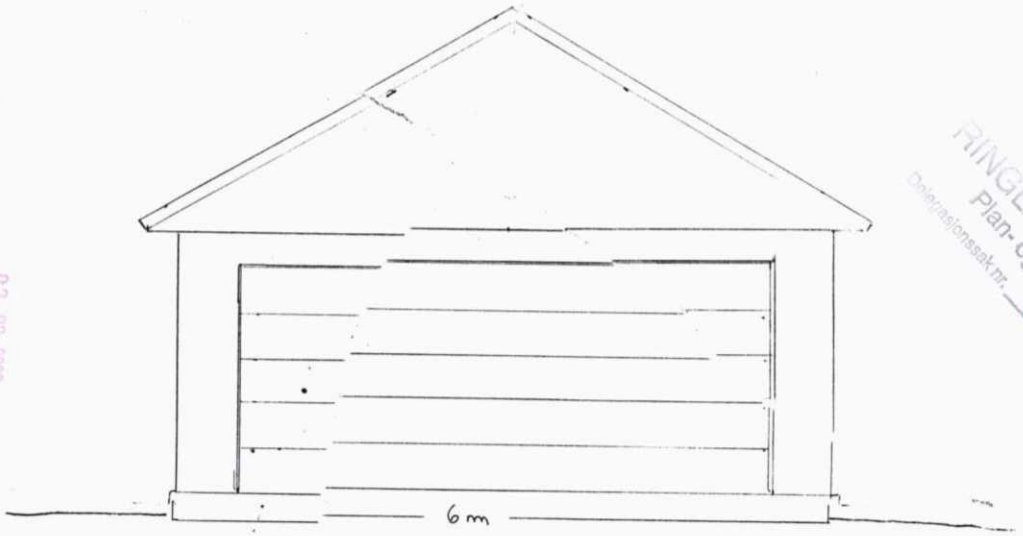


RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Dokumentasjonsbok nr. 95/0318

Elvefaret 14

271/259

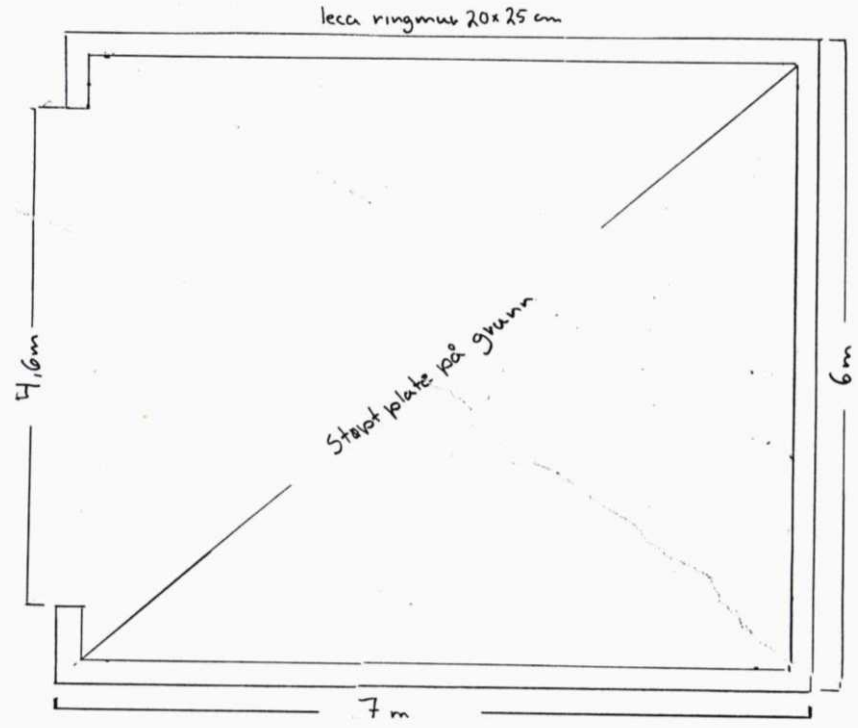
4



fasade SV

02 02 2000

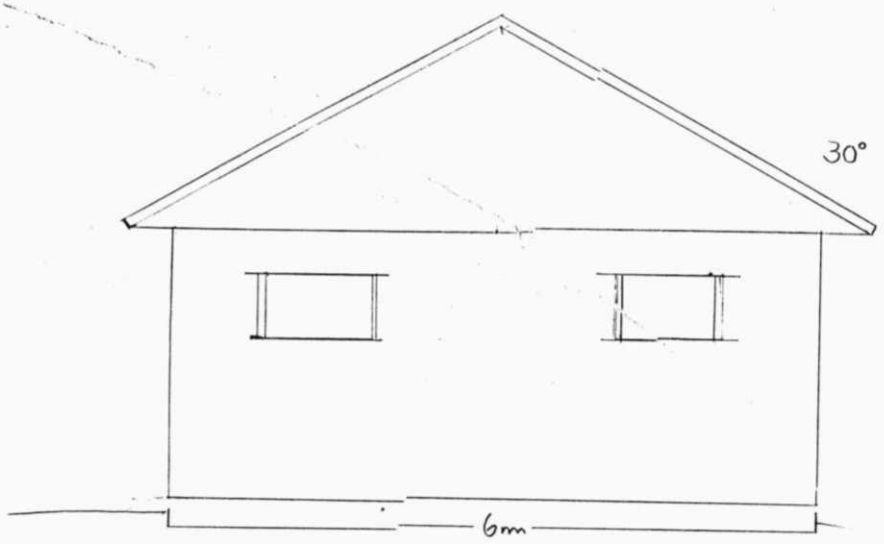
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Dokumentasjonssak nr. 00/44/00



RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsetat
Dato/dokument nr.
2007/00
02 JUL 2007

271/259

4



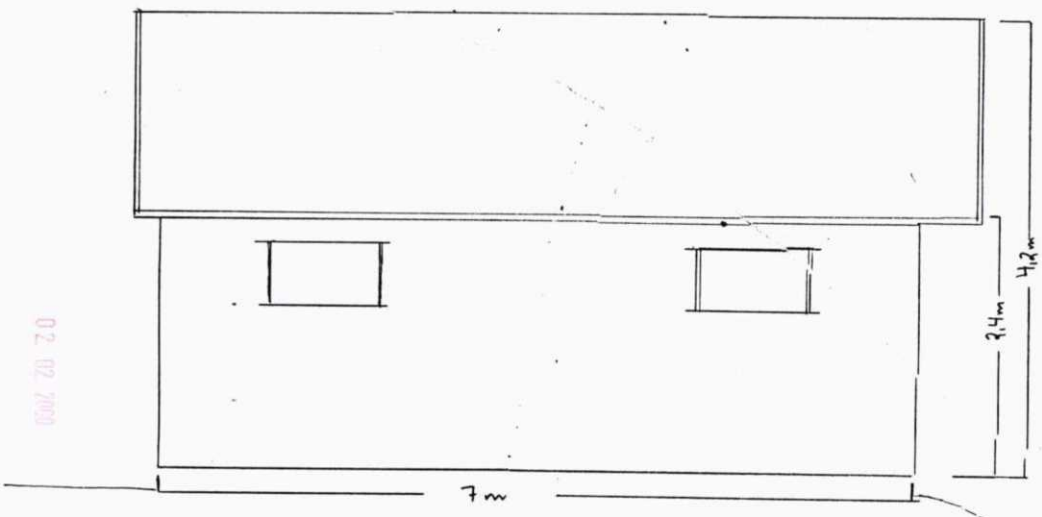
02. 02. 2000

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Dokumentasjonssak nr. 0044/00

fasade ~~N~~ Ø

271 / 259

4



RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Dekorasjonssak nr. 0044/00

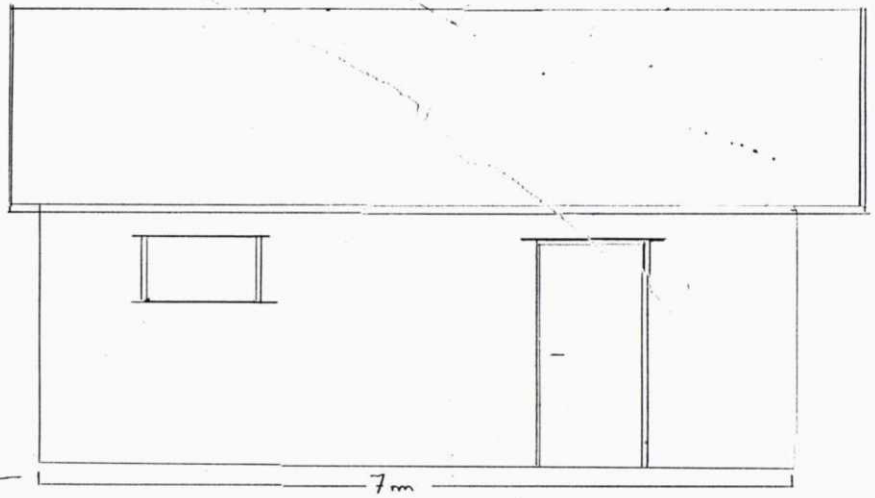
02.02.2000

UENDRET TERRENG FOR HELE GARASJEN.

fasade SØ

271/259

4



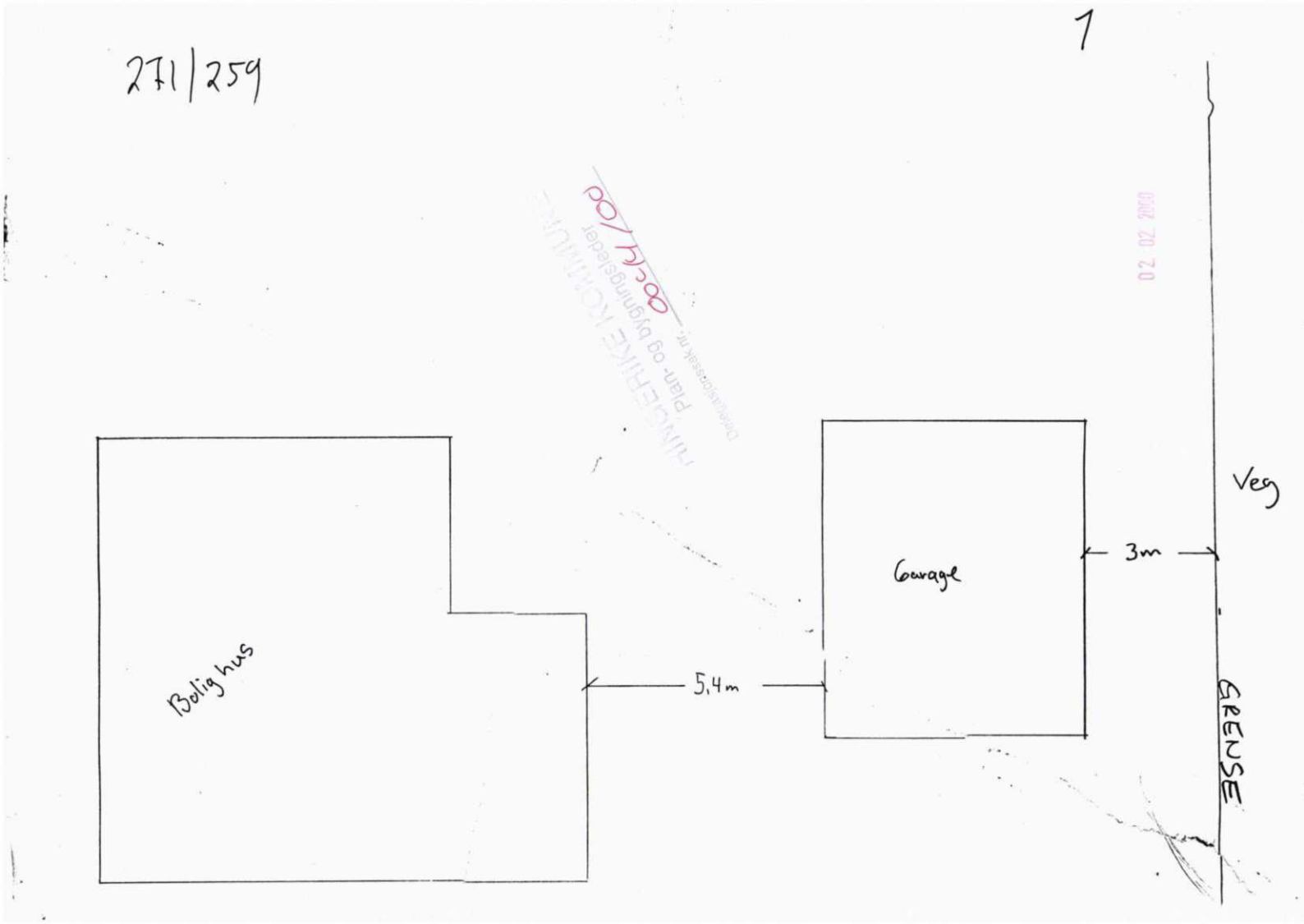
fasade NV

02 02 2000

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 0044/00

271/259

1



Tore Qvan
Elvefaret 14
3500 Hønefoss

Hen 10/3 -92

RINGERIKE KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13. MAR 1992
J. nr. 788
271/259

Ringerike kommune
bygningsvesenet
Oslovn 1
3500 Hønefoss

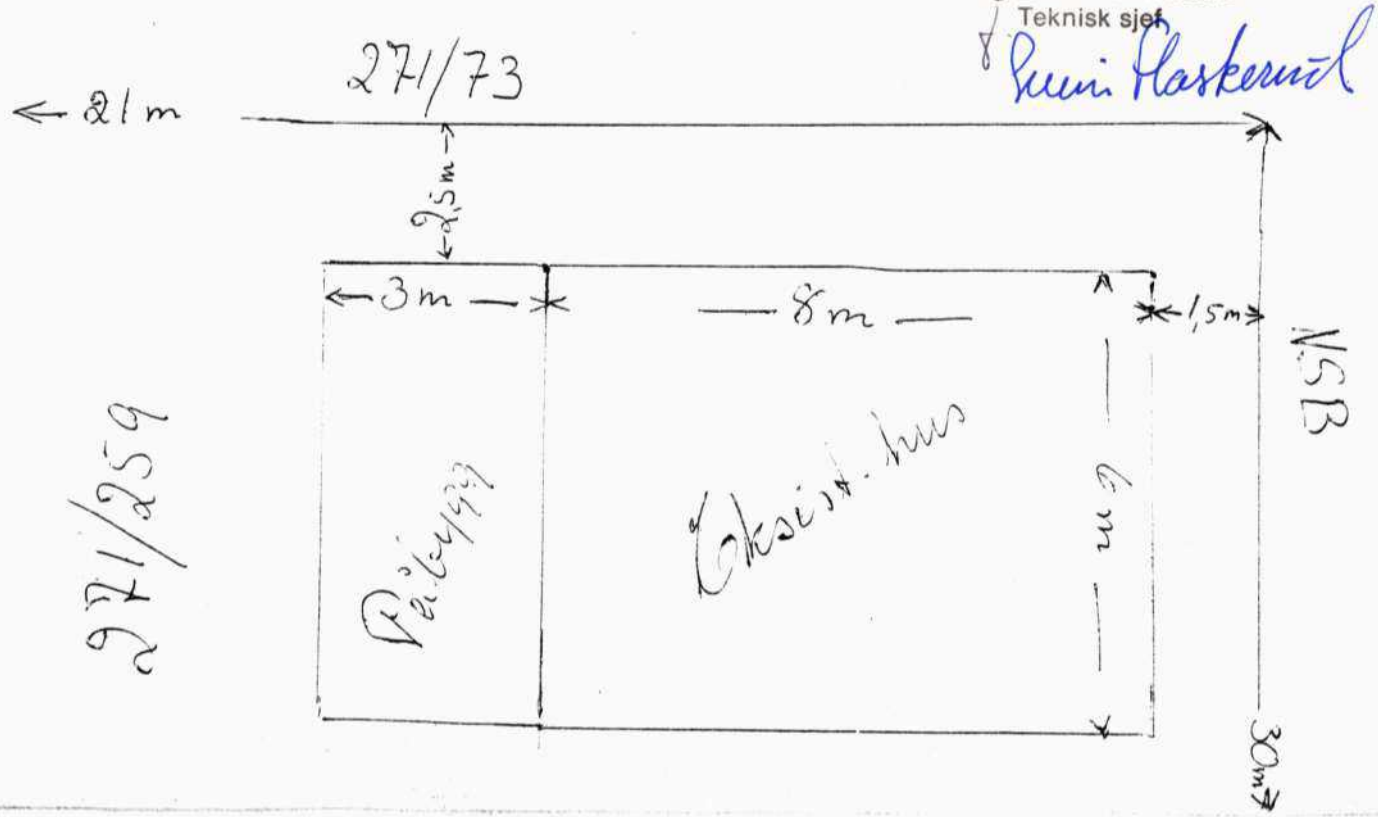
Søker om tillatelse til påbygg av bolighus -
gnr. 271/259, Elvefaret 14 på Hen.
Huset tenkes påbygd 3 meter i lengderetningen, med samme bredde og høyde. Påbygget blir en utvidelse av stue/ oppholdsrom. Skissen nedenfor viser plassering på tomta.
Vedlegger nabovarsel samt erklæring fra eier av gnr. 271/73.

Hilsen

Tore Qvan

Sendt 30.3.92.
Arbeidet kan igangsettes straks.

Ringerike Kommune
Teknisk sjef
Svein Haskerud



RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

DELEGASJONSSAK: 95/0318

Tove Quan
Elvefaret 14
3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
95/01981	022230/95	271/259	N33	04.08.95

GNR.271/259 - MELDING OM TILBYGG/BOLIG

Det vises til søknad, datert 21.06.95.

Under henvisning til delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

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

2. Bygningen skal være varmeisolert og så tett at godt inneklima og god energiøkonomi kan oppnås. Gjennom-snittlig varmegjennomgangskoeffisient (U-verdi) for de enkelte bygningsdeler skal ikke overstige verdiene i forskriftenes tabell 53:2.

3. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes: Byggherren. Han er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Når gebyr for saksbehandling (I GG) og byggetilsyn (I GG) er betalt, kan byggekort utstedes.

Etter fullmakt

for Odd Garm
overarkitekt

Svein Flaskerud
avd.ing

POSTADRESSE Oslovn. 1, 3501 Hønefoss
KONTORADRESSE Oslovn. 1, 3500 Hønefoss
TELEFAX 32 12 50 30
TELEFON Sentralbord 32 12 31 11

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningstjenesten

Tore Qvan
Elvefaret 14
3516 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 0044/00

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
00/00785-002	003340/00	BYG 271/259		07.02.00

GNR.271/259 - ELVEFARET 14 - GARASJE

Det vises til melding mottatt den 02.02.00, vedr. ovennevnte sak.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, aksepteres meldingen i henhold til plan- og bygningslovens § 86 a på følgende betingelser:

Garasjen skal ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.

Når gebyr for saksbehandling: 3 GG, er betalt, kan arbeidet igangsettes.

Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2000 er kr 600,-.

Det må gjøres avtale med oppmålingskontoret for plassering av byggverket, og plasseringen må være godkjent før arbeidene igangsettes. Oppmålingskontoret sender egen regning for arbeidet med plassering.

Dette vedtak samt øvrige saksdokumenter skal alltid foreligge på byggeplassen.

Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Odd Garm
Sjefarkitekt

Saksbehandler: Svein Flaskerud SF.
telefon: 32 11 74 58

Kopi til:
Vedlagt plantegning og kart: Ringerike kommune, Teknisk tjeneste v/ Kroken, Her

RINGERIKE KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

DELEGASJONSSAK: 1235/91

Tore Qvan
Hen
3500 HØNEFOSS

Ark.nr:

Vår ref: SF/if Jnr: Saksbeh: Dato: 13.08.91

GNR.271 BNR.259 - TETT TANK.

Det vises til søknad datert 5.8. d.å.

Under henvisning til delegasjonsvedtak i Ringerike kommuestyre 29.05.85 godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

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

2. Byggekort vil ikke bli utstedt før drifts- og anleggskontoret har godkjent rørleggeranmeldelsen. Kfr. vedlagte "Orientering om tilkobling til kommunal vann- og avløpsledninger".

3. Nabovarsel fra følgende naboer må innsendes: Gnr.271/73 og gnr.271/72.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, punkt 2 og 3 oppfylt, kan byggekort utstedes.

R.V. Herdlevær
sektorsjef

Svein Flaskerud
avd.ing.

POST-OG KONTORADRESSE
Osloveien 1, 3500 HØNEFOSS

TELEFAX
(067)25030

TELEFON
Sentralbord 067-23111

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Murmester Torgersbråten AS
Nymobakken 39

3516 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
12/3375-4	527/13	BYG 271/259		07.01.2013

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.

SVAR - GNR. 271/259 - ELVEFARET 14 - REHABILITERING AV PIPE

Vi har 02.01.2013 mottatt anmodning om ferdigattest fra Murmester Torgersbråten AS.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

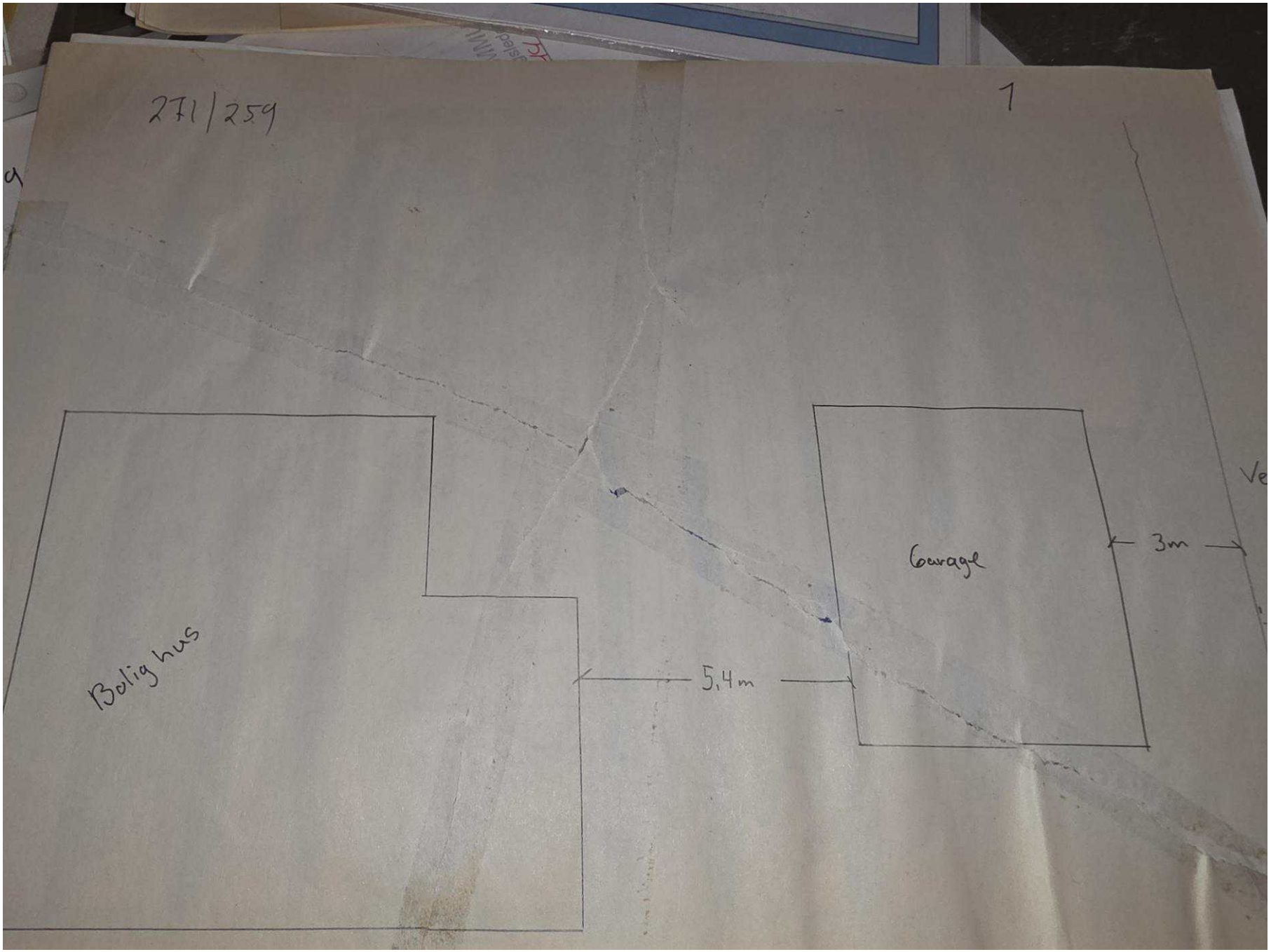
Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

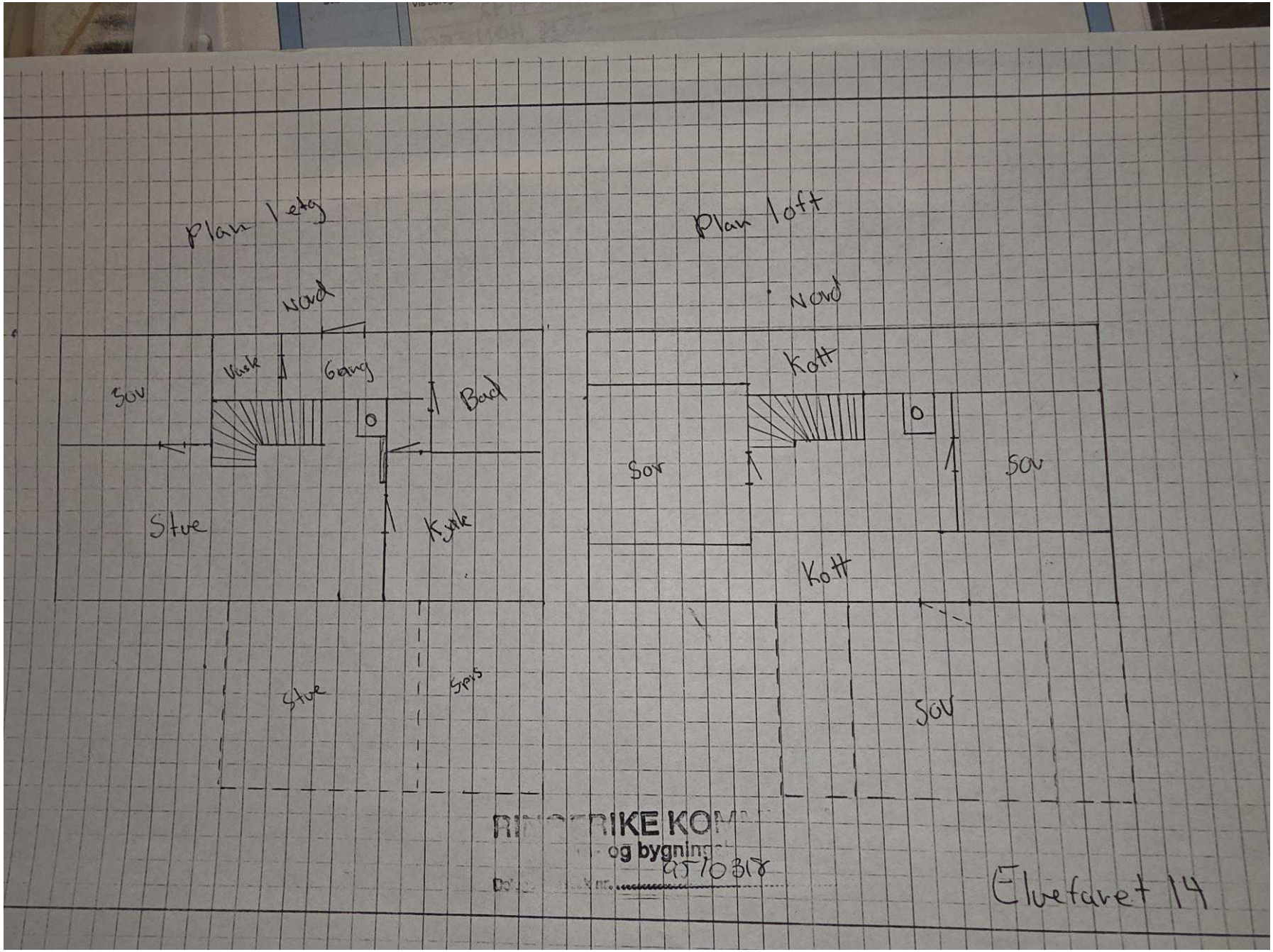
Beskrivelse: **Rehabilitering av pipe.**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen
Henning Gulbrandsen
Byggesaksbehandler

Telefon: 32117459
E-post: henning.gulbrandsen@ringerike.kommune.no


271/259
1
Bolig hus
5,4m
Garage
3m

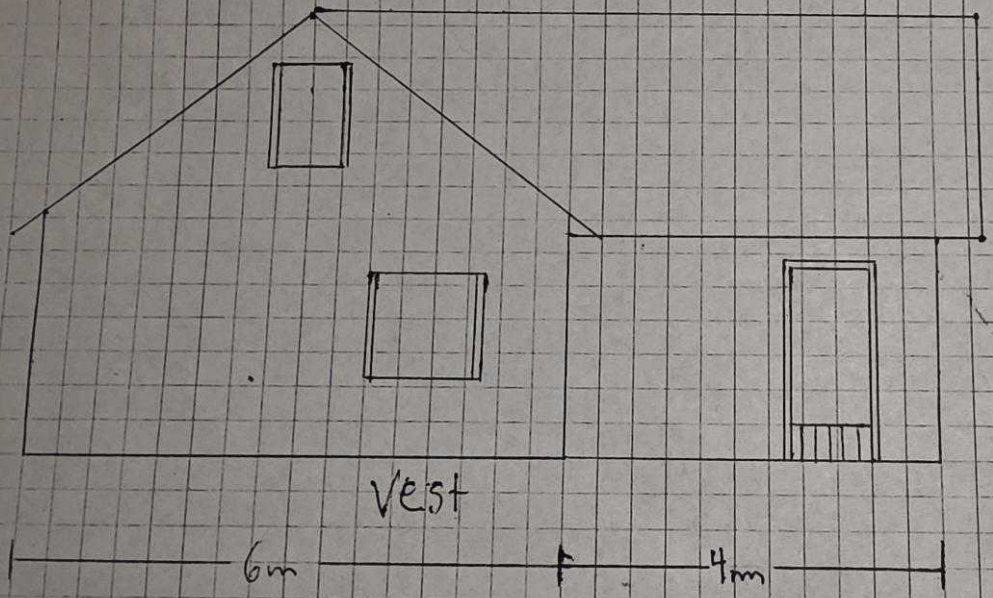

Plan 1 etg
Nord
Vask
Gang
Bad
Sov
Stue
Kjøk
Stue
Spis
Plan loft
Nord
Kott
Sov
Sov
Kott
Sov
RIKE KO
og bygning
95/0318
Elvefaret 14

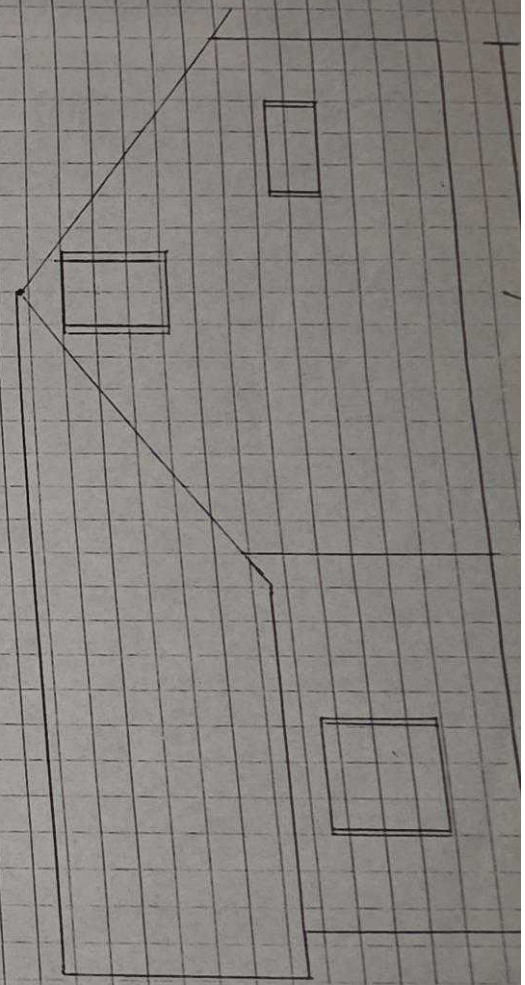
størrelsen

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

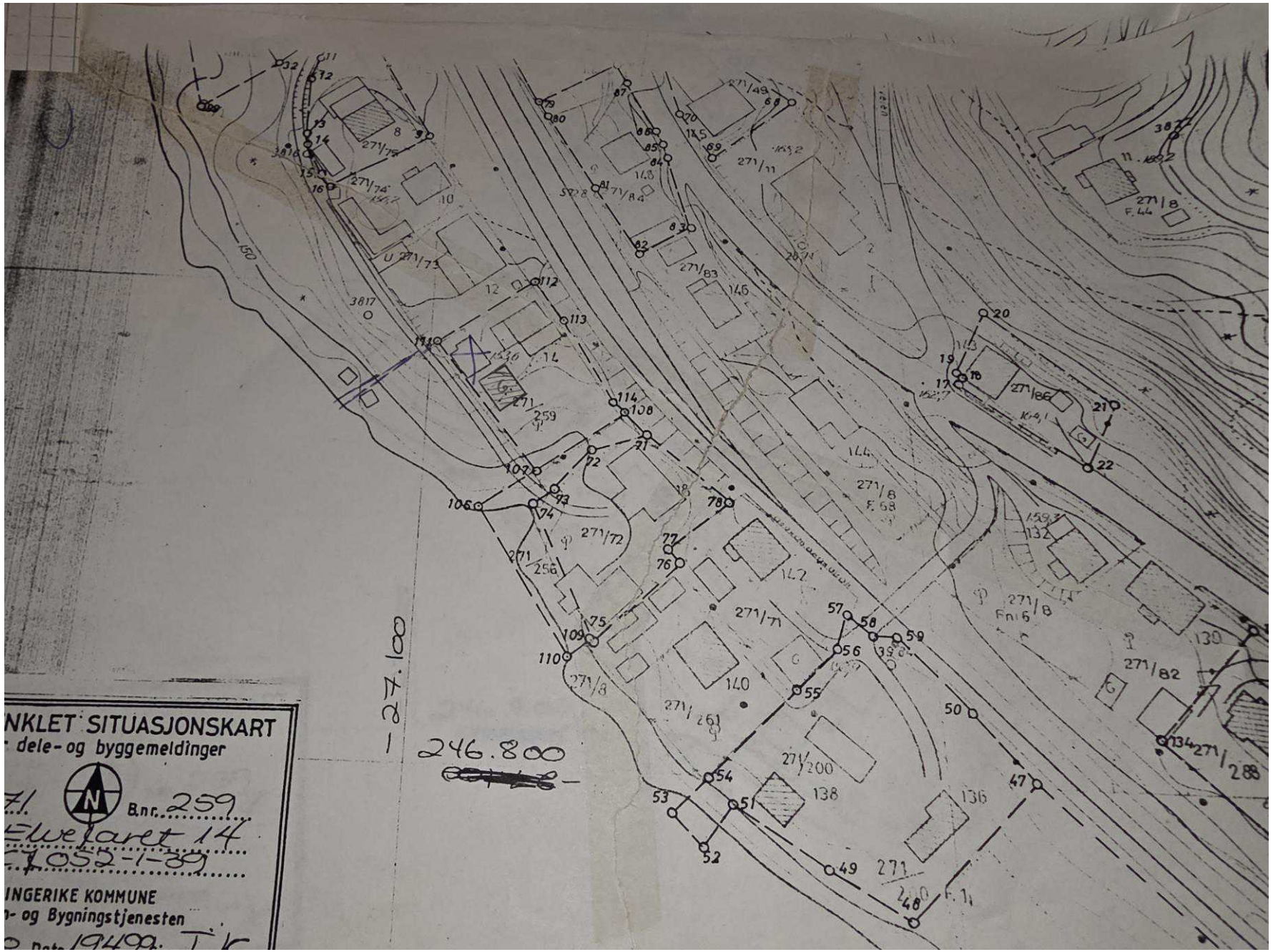
Vis beregning av grad av utnytting

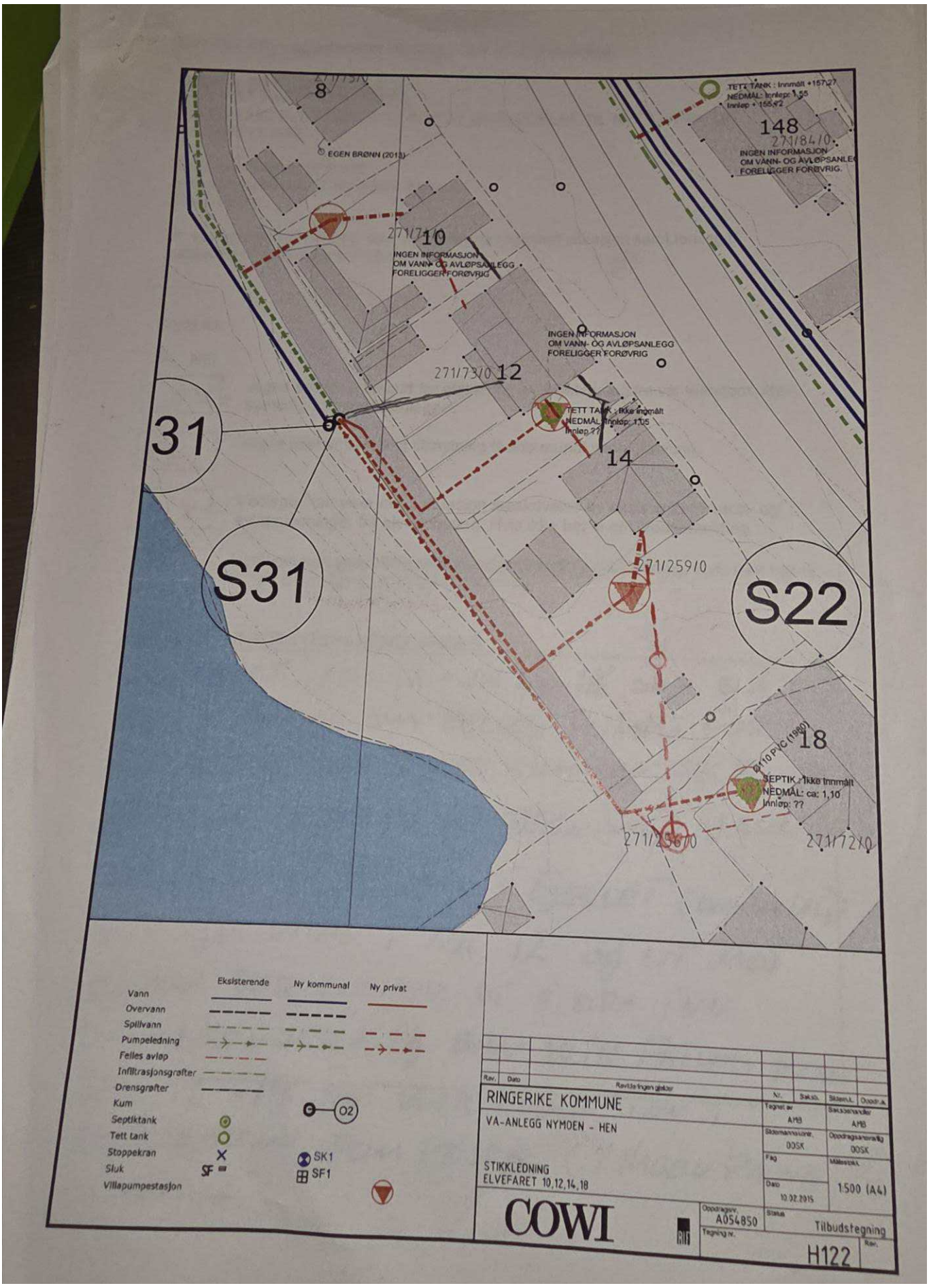
RIKE KO
og bygning
95/0318





Elvefaret 14


NKLET SITUASJONSKART
dele- og byggemeldinger
B.nr. 259
INGERIKE KOMMUNE
- og Bygningstjenesten
-27.100
246.800


8
EGEN BRØNN (2013)
TETT TANK : Innmålt +157,27
NEDMÅL: Innløp: 1,55
Innløp + 155,82
148
271/8410
INGEN INFORMASJON
OM VANN- OG AVLØPSANLEGG
FORELIGGER FORØVRIG.
271/7410
INGEN INFORMASJON
OM VANN- OG AVLØPSANLEGG
FORELIGGER FORØVRIG
INGEN INFORMASJON
OM VANN- OG AVLØPSANLEGG
FORELIGGER FORØVRIG
271/7310
12
TETT TANK : Ikke innmålt
NEDMÅL: Innløp: 1,05
Innløp ??
14
31
S31
271/25910
S22
18
Ø10 PVC (1980)
SEPTIK : Ikke innmålt
NEDMÅL: ca: 1,10
Innløp: ??
271/25610
271/7210
Eksisterende
Ny kommunal
Ny privat
Vann
Overvann
Spillvann
Pumpeledning
Felles avløp
Infiltrasjonsgrøfter
Drensgrøfter
Kum
Septiktank
Tett tank
Stoppekran
Sluk
Villapumpestasjon
O2
SK1
SF1
SF
Rev.
Dato
Revisjonen gjelder
RINGERIKE KOMMUNE
VA-ANLEGG NYMOEN - HEN
STIKKLEDNING
ELVEFARET 10,12,14,18
Tegnet av
AMB
Kontrollert
OOSK
Fag
Dato
10.02.2015
Skalert
Skalert
Oppdr.
Saksbehandler
AMB
Oppdragsansvarlig
OOSK
Målestokk
1:500 (A4)
COWI
Oppdragsnr.
A054850
Status
Tilbudstegning
Tegning nr.
H122
Rev.

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningstjenesten

Tore Qvan
Elvefaret 14
3516 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 0044/00

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
00/00785-002	003340/00	BYG 271/259		07.02.00

GNR.271/259 - ELVEFARET 14 - GARASJE

Det vises til melding mottatt den 02.02.00, vedr. ovennevnte sak.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, aksepteres meldingen i henhold til plan- og bygningslovens § 86 a på følgende betingelser:

Garasjen skal ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.

Når gebyr for saksbehandling: 3 GG, er betalt, kan arbeidet igangsettes.

Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2000 er kr 600,-.

Det må gjøres avtale med oppmålingskontoret for plassering av byggverket, og plasseringen må være godkjent før arbeidene igangsettes. Oppmålingskontoret sender egen regning for arbeidet med plassering.

Dette vedtak samt øvrige saksdokumenter skal alltid foreligge på byggeplassen.

Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

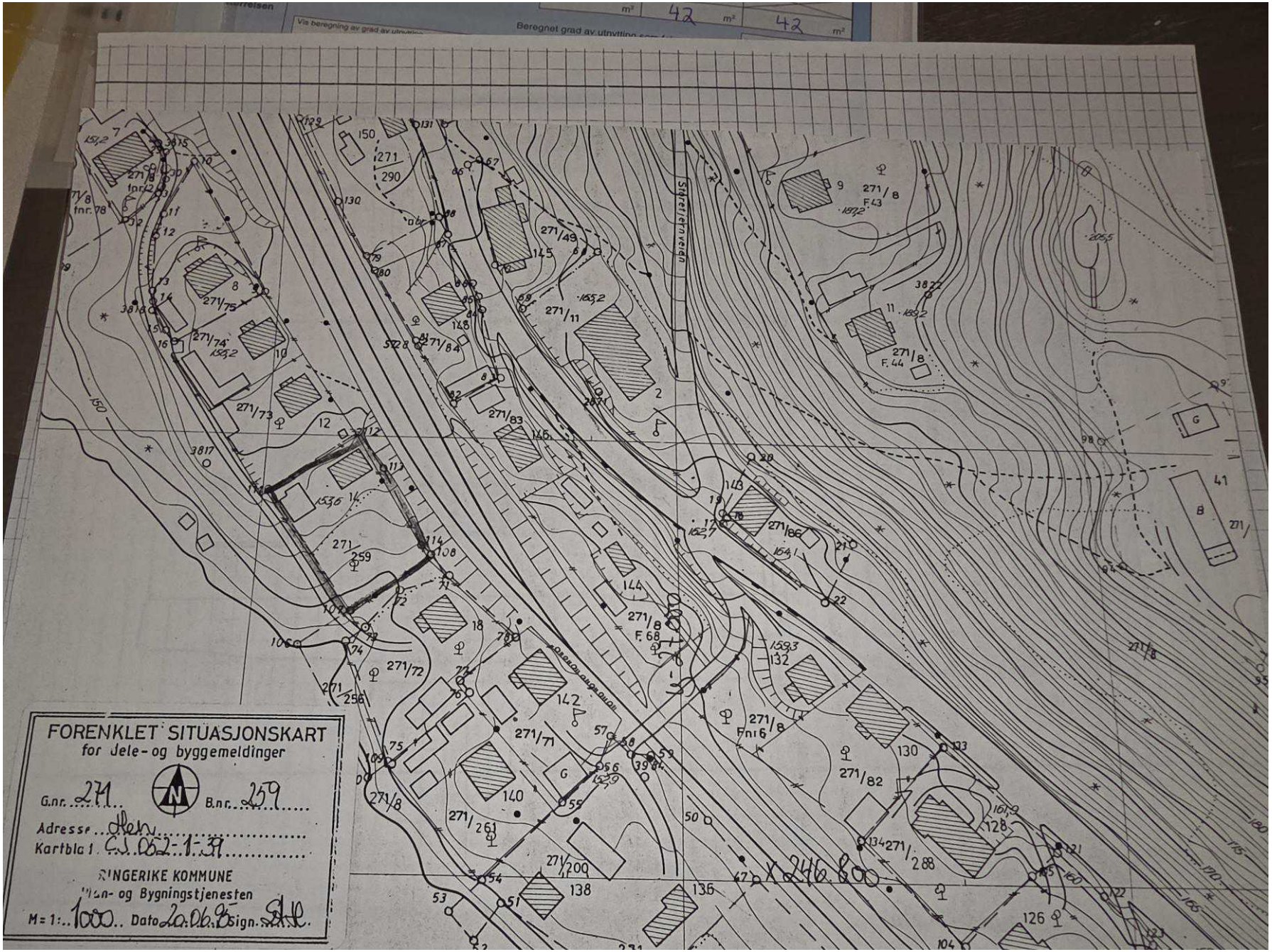
Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

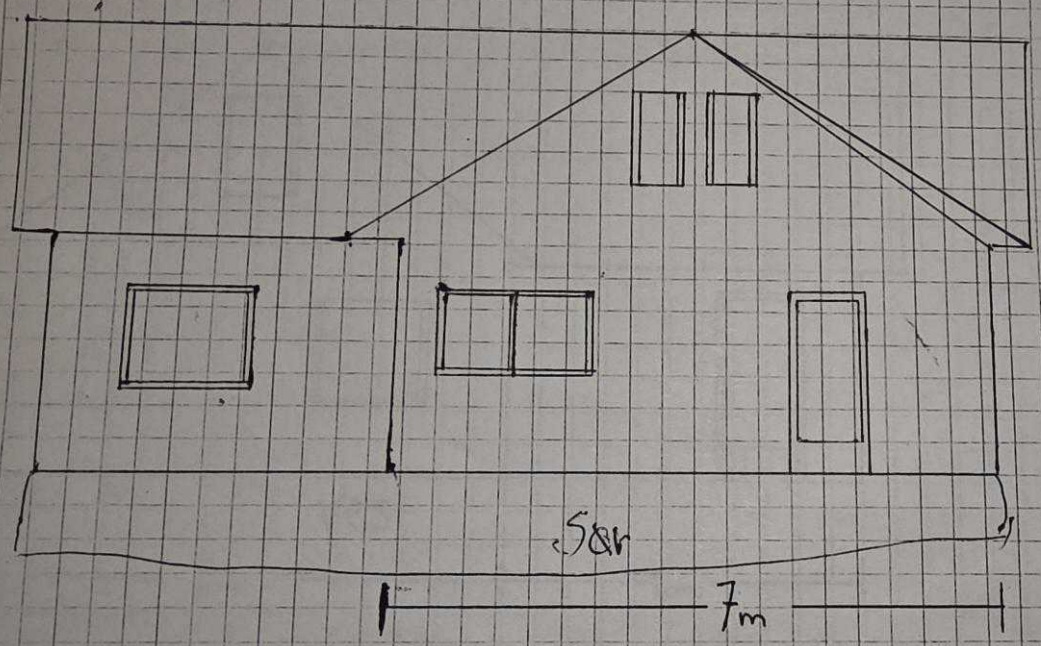
Med hilsen

Odd Garm
Sjefarkitekt

Saksbehandler: Svein Flaskerud SF


FORENKLET SITUASJONSKART
for dele- og byggemeldinger
G.nr. 271 B.nr. 259
Adresse Hem
Kartblad C.3.62-1-31
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og Bygningstjenesten
M = 1:1000 Dato 20.06.95 Sign.
Beregnet grad av utnytting
42 m²
42 m²
Strøtenveien
X 6246 800

RINGERIKE
Plan- og bygningsetaten
Delegasjonssak nr. 95/0318



Elvefaret 14

A054850 Vann- og avløpsnett Nymoen – Hen (inkl. Østre Hen)

SVARSKJEMA

OMLEGGING/TILKNYTNING AV EKSIST. BEBYGGELSE TIL NYTT VANN- OG AVLØPSSYSTEM:

Eiendom, Gnr/Bnr: **271/259/**
Hjemmelsinnehaver: **Tove Mette Setra**
Event. Fester:

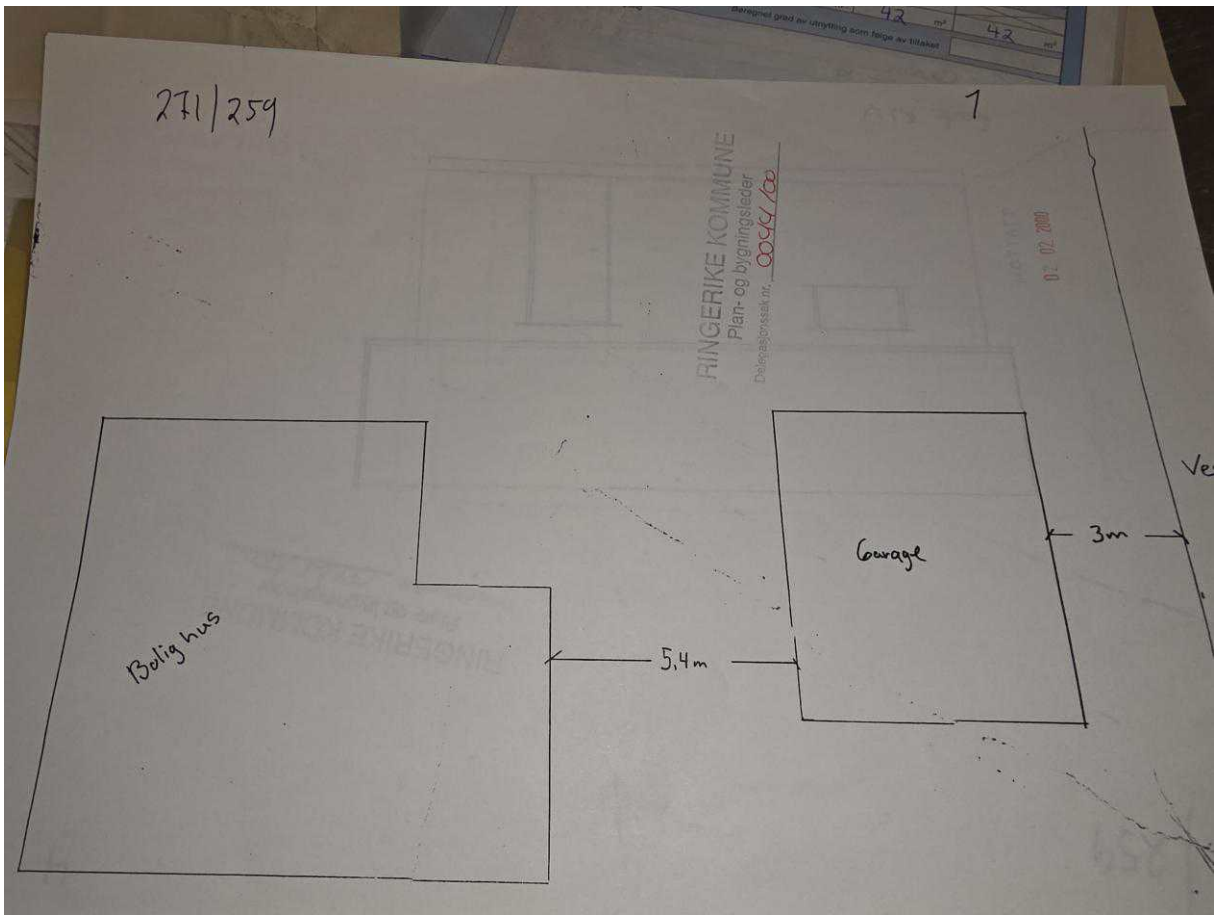
Jfr. vedlagte kartutsnitt som viser eksisterende registrert situasjon samt forslag til plassering av stikkledning til deres bolig/bygg.

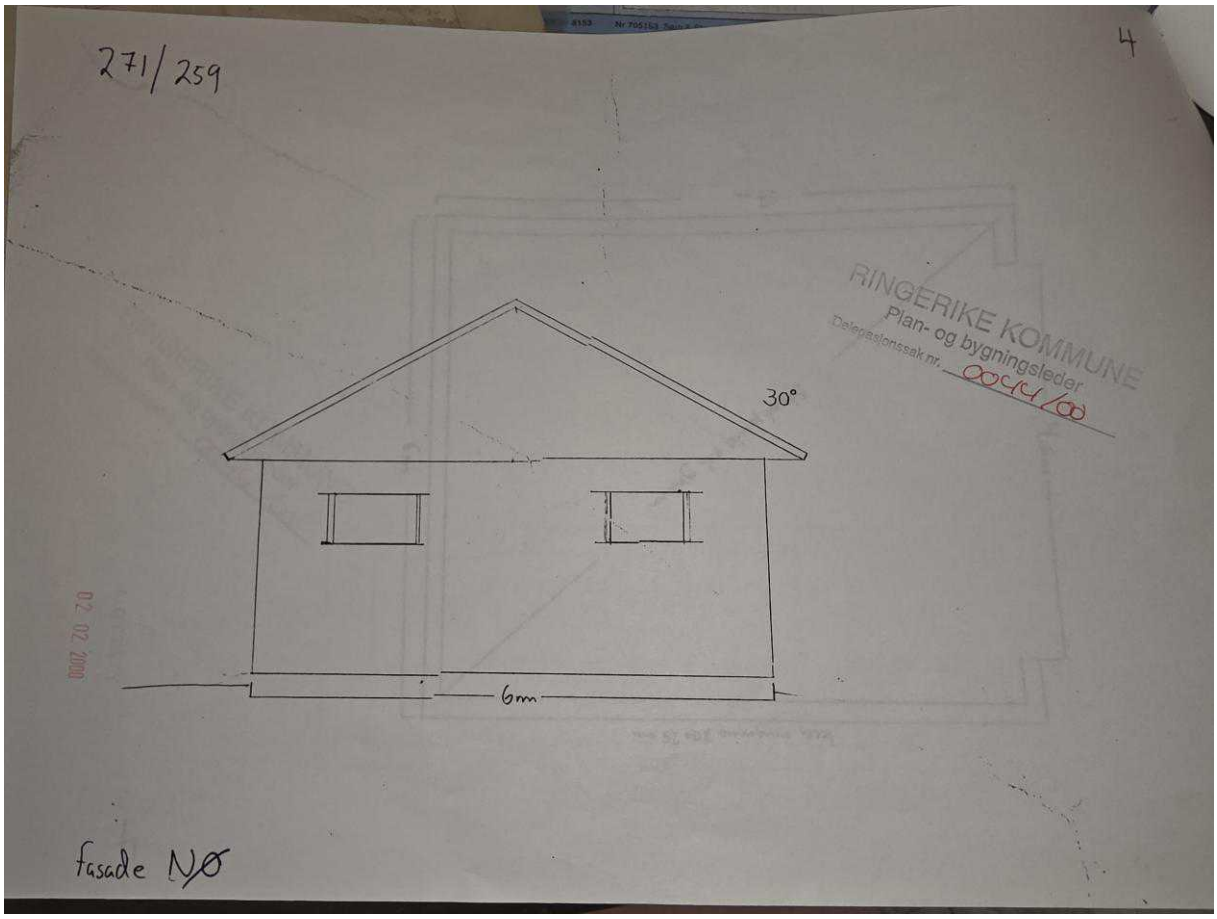
Kryss av:

JA	NEI	
	X	Jeg/vi ønsker pristilbud for etablering av stikkledning fra vår eiendom utført samtidig som hovedanlegget.
X		Jeg/vi ønsker fremtidig tilknytning til kommunal vannforsyning.
	X	Vedlagte kart viser riktig situasjon /beskrivelse av eksisterende vann- og avløpsledninger fra eiendommen. Hvis ikke ber vi om tilbakemelding.
	X	Vedlagte kart viser riktig plassering av fremtidig stikkledning. Hvis ikke ber vi om tilbakemelding på ønsket plassering.

ANDRE MERKNADER /TILBAKEMELDINGER:

ELVEFARET 10 - 12 - 14 og 18 SKAL SLÅ SEG SAMMEN OM FELLES POMPE FOR DE 4 HUSTANDER MED KUMMEN OG POMPE PLASSERT I NR 18 (SE TEGNING) VANN DET ER BORET ET HULL I FJELLET (HORISONTALT) FRA KJELLEREN I NR 12 og UT MOT ELVEN. DER ØNSKER VI Å DRA INN VANNLEDNINGEN og DEN BLIR FELLES FOR 10 - 12 - 14 og BLIR KOBLET INN I EKISTERENDE POMPEHUS. (I HAGEN PÅ NR 12) SE TENING

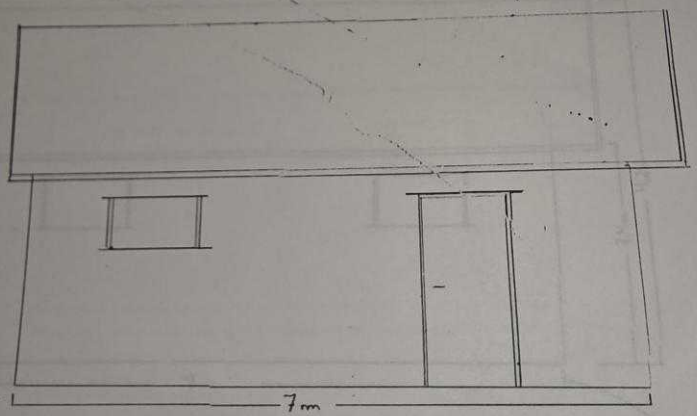

271/259
1
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 0044/00
Bolighus
5,4m
Garage
3m


271/259
4
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 0044/00
30°
6m
fasade N/Ø

271/259

4

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 0044/08

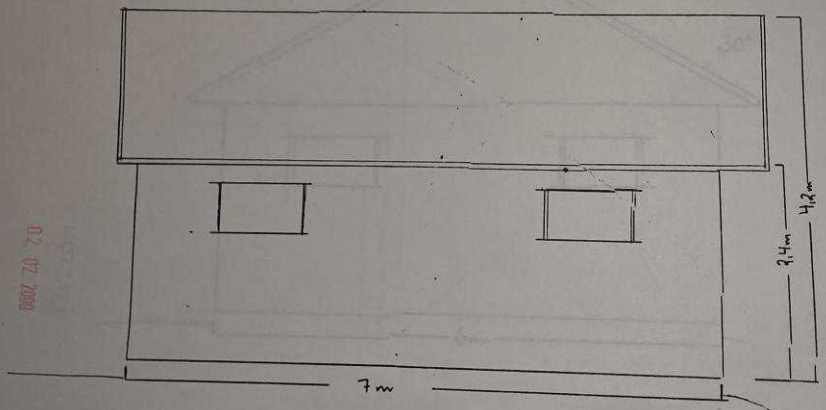


fasade NV

271/259

4

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 0044/08



fasade SØ

UENDRET TERRENG FOR HELE GARASJEN

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	271	Bnr.	259	Fnr.		Snr.	

Adresse	Elvefaret 14, 3516 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann		x
Avløp	x	
Vei		x

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

Ringerike kommune

Dato: 28.04.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	271	Bnr.	259	Fnr.		Snr.	

Adresse	Elvefaret 14, 3516 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler for avløp	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	115

Beregnet forbruk for avløp pr. år (m^3) *	70

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

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 2271,-

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

ANNET

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

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

Dato: 28.04.2026.

RINGERIKE KOMMUNE

27.04.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**271**	B.Nr:	**259**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Elvefaret 14						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**19.03.2026**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***14.05.2025***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:1

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:27.04.2026

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**271**	**259**	**0**	**0**	Elvefaret 14, 3516 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	858.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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:
Elvefaret 14, 3516 Hønefoss
Gnr. 271, Bnr. 259, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260046

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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