PRIVATMEGLEREN

FOSSEKALLVEIEN 39

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Fossekallveien 39 , 3515 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 87, bnr. 253

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1412 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QP9517

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

© 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

Boligen i Fossekallveien 39, bygget i 1961 med senere tilbygg, fremstår generelt med behov for vedlikehold og oppgraderinger. Utvendig er det observert elde og slitasje på bygningsdeler som taktekking, undertak, vinduer og drenering. Et større avvik er registrert på terrassen, hvor det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Innvendig er det målt skjevheter på etasjeskille/gulv, og i kjelleren er det indikasjoner på fuktgjennomtrengning i murveggene. Våtrommet (badet i 1. etasje) er ikke tilfredsstillende etter dagens krav og må oppgraderes for å tåle normal bruk. Et eldre oljefyringsanlegg mburde saneres og fjernes. Kjøper må være forberedt på å foreta kostnadskrevende tiltak på flere bygningsdeler for å sette boligen i en tilfredsstillende stand.

Boligen er fundamentert med ringmur og såle i betong, med støpt plate på mark. Etasjeskillere er i hovedsak utført som trebjelkelag, med unntak av etasjeskille over kjeller/underetasje som er støpt i betong. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt trebindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Yttervegger i kjeller består av murkonstruksjoner, hvor det er observert porøs betong og tegl. Takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre, tekket utvendig med profilerte metallplater (takpanner). Vinduer er en kombinasjon av trelags isolerglass fra 1981, tolags isolerglass fra 1988 og eldre vinduer med koblet glass.

Garasjen er et uisolert tilbygg til boligen på cirka 20 kvadratmeter. Den er oppført med støpt betonggulv, og i overgangen mot asfaltert/steinlagt gårdsplass er det etablert en drensrenne for å fange opp smeltevann. Garasjen er utstyrt med en leddport med påmontert motor.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med profilerte metallplater (takpanner)

Takrenner og nedløpsrør er utført isortlakkert stål. Nedløpsrørene ledes over i rør i grunnen.
Det er montert takstige for feier, men det er ikke montert snøfangere på taket.

Hovedhuset er bygget i 1961, med et senere tilbyggfra 1970- og 1980-tallet. I boligens underetasje/kjeller er yttervegger og delevegger oppført i murkonstruksjoner, herunder observert porøs betong og tegl. Over grunnmur er ytterveggene oppført i tradisjonelt trebindingsverk. Utvendig er fasadene i hovedsak kledd med stående trepanel.

Takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre, isolert med matter/duk. Inspeksjon via kottluke viser ca. 10 cm mineralullisolasjon og svart papp. Det er etablert lufting i raft/sims. Det er generelt ingen/svært begrenset tilkomst for fysisk inspeksjon av hele loftsrommet.

Bygningen har vinduer av varierende alder og konstruksjon.
Det er registrert trelags isolerglass fra 1981 med glidehengsler , tolags isolerglass (husmorvinduer) datert til 1988 , samt eldre vinduer med koblet glass.
Det største vinduet i stuen er ca. 5 år gammel og fremstår nytt.

Hovedinngangsdør er en eldre dør med felt av frostet glass.
Ytterdørene har normal bruksslitasje for sin alder.

Boligen har en stor markterrasse oppført med trebjelkelag og tregulv.
Rekkverket er på ca. 80 cm. høyde.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene i boligen består av ulike materialer og bærer preg av ulike oppussingsepoker. På gulv er det observert parkett, laminat og fliser. Vegger er kledd med tapet, panel, plater og fliser. Himlinger består av en kombinasjon av trepanel, takess, platehimling og slettmalte flater.
Det er generell bruksslitasje på overflater, blant annet på innvendige dører og tapet. På toalettrommet har tapeten løsnet over flisbrystningen.

Etasjeskiller over kjeller/underetasje er støpt i betong. I boligens øvrige etasjer består konstruksjonen av trebjelkelag.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner i 1. etasje mellom stue og kjøkken.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Boligen er utstyrt med totalt to skorsteiner og to registrerte ildsteder. Den eldste skorsteinen på hovedhuset er en tradisjonell teglskorstein. Ved inspeksjon på loftet er denne pipen pusset og malt, og den har alle sider synlige. Over yttertaket fremstår den med synlig tegl og beslag rundt foten. Den andre skorsteinen er etablert i tilknytning til tilbygget, og avslutningen over yttertak for denne fremstår med et rektangulært, mørkt beslag med regnhatt.
Av ildsteder er det montert en frittstående Jøtul vedovn (modell 602) i trappegang/stue , samt en peisinnsats med dører i den nedsenkede stuen.
Ifølge kommunale opplysninger ble siste tilsyn utført 26.01.2024 og siste feiing 19.10.2024, uten at det foreligger registrerte avvik fra feiervesenet i deres papirer.

Kjelleren har pussede/malte murvegger, slik at saltutslag og fuktgjennomtregning vil synliggjøres uten å gjøre noen betydningsfull skade på konstruksjonen.
For å vurdere dette, bruker jeg en fuktindikator som da indikere om det er fuktigere enn det burde være.
Indikatoren har her slått ut på at det er fuktig, som synliggjøres av enkelte avskalinger i maling/puss.
På sikt vil ikke dette være et alvorlig problem, men bruken av kjelleren må derfor hensyntas.
Skal det lagres fuktømfintlige materialer, burde det kombineres med en avfukter e.l.

Hovedtrappen mellom boligens etasjer er en lakkert kvartsvingstrapp.
Ned til kjeller er adkomsten løst med en rett løpstrapp.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører består i stor grad av eldre tredører, blant annet en eldre tredør med frostet glass i vindfanget.
Dørene bærer preg av alderstypisk bruksslitasje, uten at det er registrert vesentlige funksjonsfeil. Dørene kan smøres eller justeres ved behov, og en eventuell utskifting vil primært være visuelt begrunnet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er utstyrt med fliser på gulv, vegger og i himling. Rommet har en eldre, innebygd toalettsisterne, vegghengt baderomsinnredning med servant, og det er montert et dusjkabinett. Det er marginalt med fall fra terskelen og mot sluket.
Det er hull i våtsonen etter tidligere innredninger.
Det er ingen ventilering av badet med unntak av ventil i karmen på vinduet.
Gamle membransjikt/gulvbelegg vil ha risiko for utettheter så det kan ikke tas som en selvfølge at det er tett.
Slik våtrommet står idag, må man bruke dusjkabinett for å hindre fuktskader, men fungerer fint i et kort tids perspektiv frem til badet pussess opp.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

KJØKKEN Gå til side

Lukket kjøkkenløsning med ensigid innredning og spiseplass
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter. Det er fliser over kjøkkenbenken og kjøkkenet er utstyrt med komfyr og dobbel vaskekum.
På gulvet er det lagt parkett, vegger har tapet og i himlingen er det takess-plater.
Det er frittstående hvitevarer og innredningen bærer preg av lang bruksslitasje.
Det er ikke montert noe eget avtrekk for kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
På gulvet er det lagt fliser. Veggene er kledd med fliser opp til brystningshøyde, mens flatene over dette består av tapet og malte plater.
Rommet er innredet med gulstående vannklosett og vegghengt servantskap.
Det er også en utslagsvask og montert en vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er montert varmepumpe i den tilbygde stuen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenerende masser er fra byggeår og det er ikke synlig fuktsperre mellom terreng og yttervegg i 1. etasje.
Det er noe utslag i veggen som indikerer noe forhøyet fukt.
Slik det står idag er derfor ikke en risiko, men ytterveggen mot terreng kan ikke fores ut/kles inn.

Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.

Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Propcloud.
Tomten er ellers flat uten helning, verken fra eller mot bygningen.

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er av ukjent, men antatt eldre dato og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

I tilknytning til den eldre oljefyren i kjelleren er det etablert en tilhørende oljetank. Utvendig på grunnmuren er det registrert rør for påfylling og lufting/peiling som leder ned i grunnen. Selve tanken antas derfor å være en nedgravd utendørs tank.
Eldre, nedgravde oljetanker har en begrenset teknisk levetid og utgjør en betydelig miljørisiko for lekkasje og forurensning av grunnen.
Eier er usikker på om denne ble fjernet for lenge siden, men ettersom påfyllingsrørene enda er synlige, burde det antas at den ligger under terrenget.

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

E

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 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

Lovlighet Gå til side

Enebolig

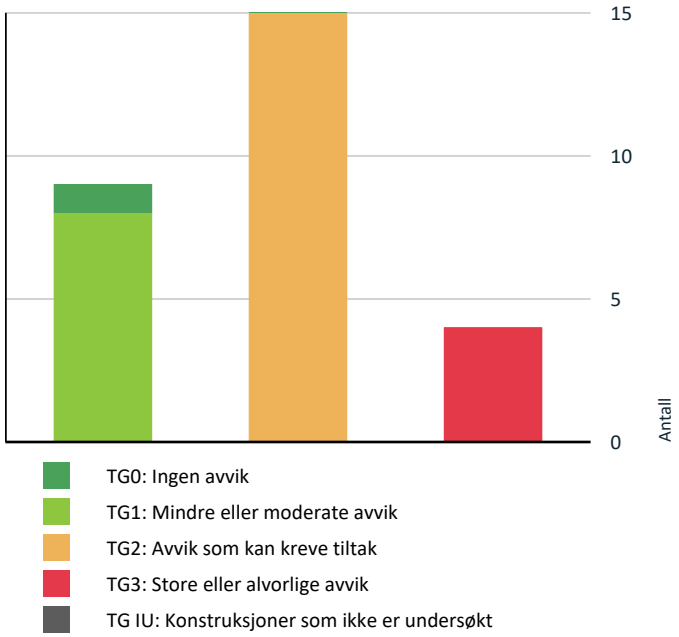
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen i hovedetasjen stemmer i hovedsak med tegningen.
Det er for øvrig ikke tegnet inn noen oppholdsrom i 2. etasje, men det er en godkjent endring av takets vinkel som vil ha sammenheng med dette.
Eier opplyser om at 2. etasje ble påbygget i 1970, men det er ikke registrert noe om dette i kommunens arkiver.
Det største rommet i kjelleren med kledde flater er betegnet som ikke utgraved på tegningene.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

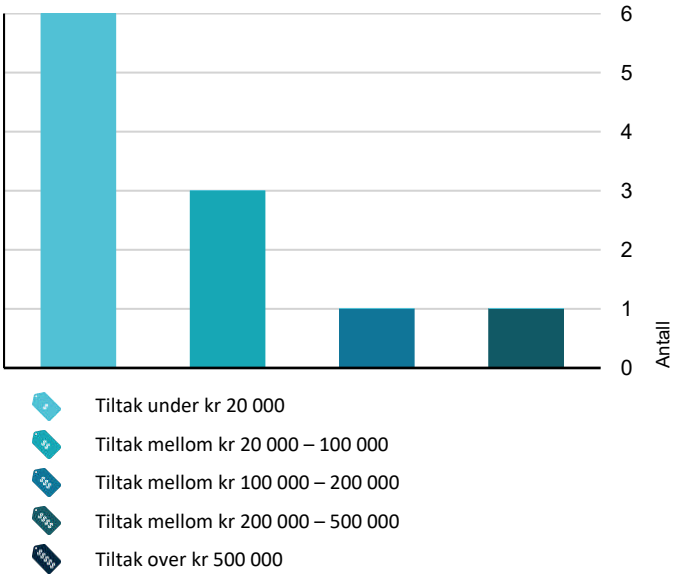
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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.
Det er avvik:

Det er observert manglende/skadet dekkbord/vindski ved takgavlen, noe som gjør at undertaket ligger lokalt eksponert mot vær og vind.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

De eldste vinduene og vinduene med koblet glass fremstår med betydelig slitasje, uttørket trevirke og avflassing av maling utvendig. Flere av vinduene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er registrert et sprukket ytterglass i vindu i garasjen

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Kjelen og brenneren fra 1963 har med god margin overskredet sin forventede tekniske levetid.
I tillegg bemerkes det at det fra 2020 ble innført et generelt nasjonalt forbud mot oppvarming av bygninger med fossil fyringsolje

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygget garasje
1980	Tilbygg	Tilbygget stue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med profilerte metallplater (takpanner)

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

Det er observert manglende/skadet dekkbord/vindski ved takgavlen, noe som gjør at undertaket ligger lokalt eksponert mot vær og vind.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tiltak:

Manglende/skadede beslag og vindskier bør monteres/utbedres for å hindre fuktinntrengning og forlenge levetiden på underliggende konstruksjon

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er utført isortlakkert stål. Nedløpsrørene ledes over i rør i grunnen.
Det er montert takstige for feier, men det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedhuset er bygget i 1961, med et senere tilbyggfra 1970- og 1980-tallet. I boligens underetasje/kjeller er yttervegger og delevegger oppført i murkonstruksjoner, herunder observert porøs betong og tegl. Over grunnmur er ytterveggene oppført i tradisjonelt trebindingsverk. Utvendig er fasadene i hovedsak kledd med stående trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Dette gjelder primært over vinduet på baksiden i retning øst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre, isolert med matter/duk. Inspeksjon via kottluke viser ca. 10 cm mineralullisolasjon og svart papp. Det er etablert lufting i raft/sims. Det er generelt ingen/svært begrenset tilkomst for fysisk inspeksjon av hele loftsrommet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer av varierende alder og konstruksjon.
Det er registrert trelags isolerglass fra 1981 med glidehengsler , tolags isolerglass (husmorvinduer) datert til 1988 , samt eldre vinduer med koblet glass.
Det største vinduet i stuen er ca. 5 år gammel og fremstår nytt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldste vinduene og vinduene med koblet glass fremstår med betydelig slitasje, uttørket trevirke og avflassing av maling utvendig. Flere av vinduene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er registrert et sprukket ytterglass i vindu i garasjen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De slitte trerammene krever snarlig skraping og overflatebehandling (maling/olje) for å bevare trevirket og forhindre fuktinntrengning/råte. Det bør på sikt budsjetteres med utskifting av de eldste vinduene samt glasset i garasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør er en eldre dør med felt av frostet glass. Ytterdørene har normal bruksslitasje for sin alder.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en stor markterrasse oppført med trebjelkelag og tregulv.
Rekkverket er på ca. 80 cm. høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet trevirke på rekkverk/trapp må skiftes ut for å opprettholde sikkerheten og funksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatene i boligen består av ulike materialer og bærer preg av ulike oppussingsepoker. På gulv er det observert parkett, laminat og fliser. Vegger er kledd med tapet, panel, plater og fliser. Himlinger består av en kombinasjon av trepanel, takess, platehimling og slettmalte flater.
Det er generell bruksslitasje på overflater, blant annet på innvendige dører og tapet. På toalettrommet har tapeten løsnet over flisbrystningen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller over kjeller/underetasje er støpt i betong. I boligens øvrige etasjer består konstruksjonen av trebjelkelag.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner i 1. etasje mellom stue og kjøkken.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med totalt to skorsteiner og to registrerte ildsteder. Den eldste skorsteinen på hovedhuset er en tradisjonell teglskorstein. Ved inspeksjon på loftet er denne pipen pusset og malt, og den har alle sider synlige. Over yttertaket fremstår den med synlig tegl og beslag rundt foten. Den andre skorsteinen er etablert i tilknytning til tilbygget, og avslutningen over yttertak for denne fremstår med et rektangulært, mørkt beslag med regnhatt.
Av ildsteder er det montert en frittstående Jøtul vedovn (modell 602) i trappegang/stue , samt en peisinnsats med dører i den nedsenkede stuen.
Ifølge kommunale opplysninger ble siste tilsyn utført 26.01.2024 og siste feiing 19.10.2024, uten at det foreligger registrerte avvik fra feiervesenet i deres papirer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres en brannsikker plate e.l. på veggen ved sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har pussede/malte murvegger, slik at saltutslag og fuktgjennomtregning vil synliggjøres uten å gjøre noen betydningsfull skade på konstruksjonen.
For å vurdere dette, bruker jeg en fuktindikator som da indikere om det er fuktigere enn det burde være.
Indikatoren har her slått ut på at det er fuktig, som synliggjøres av enkelte avskalinger i maling/puss.
På sikt vil ikke dette være et alvorlig problem, men bruken av kjelleren må derfor hensyntas.
Skal det lagres fuktømfintlige materialer, burde det kombineres med en avfukter e.l.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrappen mellom boligens etasjer er en lakkert kvartsvingstrapp.
Ned til kjeller er adkomsten løst med en rett løpstrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består i stor grad av eldre tredører, blant annet en eldre tredør med frostet glass i vindfanget.
Dørene bærer preg av alderstypisk bruksslitasje, uten at det er registrert vesentlige funksjonsfeil. Dørene kan smøres eller justeres ved behov, og en eventuell utskifting vil primært være visuelt begrunnet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er utstyrt med fliser på gulv, vegger og i himling. Rommet har en eldre, innebygd toalettsisterne, vegghengt baderomsinnredning med servant, og det er montert et dusjkabinett. Det er marginalt med fall fra terskelen og mot sluket.
Det er hull i våtsonen etter tidligere innredninger.
Det er ingen ventilering av badet med unntak av ventil i karmen på vinduet.
Gamle membransjikt/gulvbelegg vil ha risiko for utettheter så det kan ikke tas som en selvfølge at det er tett.
Slik våtrommet står idag, må man bruke dusjkabinett for å hindre fuktskader, men fungerer fint i et kort tids perspektiv frem til badet pussess opp.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lukket kjøkkenløsning med ensidig innredning og spiseplass
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter. Det er fliser over kjøkkenbenken og kjøkkenet er utstyrt med komfyr og dobbel vaskekum.
På gulvet er det lagt parkett, vegger har tapet og i himlingen er det takess-plater.
Det er frittstående hvitevarer og innredningen bærer preg av lang bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert noe eget avtrekk for kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser. Veggene er kledd med fliser opp til brystningshøyde, mens flatene over dette består av tapet og malte plater.
Rommet er innredet med gulstående vannklosett og vegghengt servantskap.
Det er også en utslagsvask og montert en vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntaket til boligen består av plast (PEL-rør), og er utstyrt med hovedstoppekran og vannmåler. Det innvendige fordelingsnettet for tappevann består i hovedsak av kobberrør. Ved inspeksjon i kjelleren er det observert at deler av disse kobberrørene er isolert. På badet i 1. etasje er det i tillegg registrert åpne rørgjennomføringer i både stål og kobber.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det innvendige avløpsnettet består av en kombinasjon av eldre støpejernsrør og noe nyere plastrør. På baderommet er det synlig avløp utført i plast. Lufting for avløpsstammen (kloakklufting) er ført opp og observert på det uinnredede loftet.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er i all hovedsak basert på naturlig (passiv) ventilasjon. Utskifting av luft skjer via lufteluker/ventiler i yttervegg for tilluft, og avtrekk fra våtrom er ført via metallrør (spirør) opp på loftet. Loftskonstruksjonen har lufting i raft/sims, og det er observert veggventil i gavl. Garasjen har også lufting via en ventil i yttervegg.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

I kjelleren står det plassert et eldre oljefyringsanlegg. Selve varmekjelen har en grå, rektangulær utførelse med et rødt ekspansjonskar, rør og ventiler montert på toppen av enheten. Avlesning av kjelens merkeskilt viser at den har et produksjons-/leveringsår fra 1963, et oppgitt vanninnhold på 200 liter, og et prøvetrykk på 2 kg/cm². Nederst i front av kjelen er det ettermontert en oljebrenner av merket Fremo. På kappen er det også festet en serviceetikett fra Venåsen Rørservice AS som viser resultater fra en driftsanalyse, men dato og signatur for når dette ble utført er svært uklar.
Oljefyren er ikke i bruk idag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Kjelen og brenneren fra 1963 har med god margin overskredet sin forventede tekniske levetid.
I tillegg bemerkes det at det fra 2020 ble innført et generelt nasjonalt forbud mot oppvarming av bygninger med fossil fyringsolje

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hele fyringsanlegget med kjele, brenner og tilhørende oljetank vurderes i dag utelukkende som et saneringsobjekt. For å lukke avviket må anlegget saneres og fjernes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren. Det er en Høiax bereder (Titanium standard) i rustfritt stål med et volum på 200 liter og en effekt på 1,95 kW.
Berederen står plassert på betonggulv i et rom som er utstyrt med gulvsluk.
Berederen er produsert i 2011.
Berederen har normal slitasje. Den er tilkoblet strømnettet med vanlig støpsel i stikkontakt. Etter dagens regelverk kreves det normalt fast elektrisk tilkobling (uten støpsel) for beredere med effekt over 1500W for å redusere faren for varmgang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Hovedsikringsskapet er oppgradert og utstyrt med automatsikringer. Skapet inneholder totalt 11 kurser, og det foreligger en oversiktlig kursfortegnelse. Inntakssikringene til boligen er imidlertid plassert på loftet og består av en eldre type skrusikringer. Øvrig elektrisk materiell rundt om i boligen, som brytere og stikkontakter, er av varierende alder, og det er observert flere brytere av eldre dato.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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

LØSMASSER:
Sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter.
Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenerende masser er fra byggeår og det er ikke synlig fuktsperre mellom terreng og yttervegg i 1. etasje.
Det er noe utslag i veggen som indikerer noe forhøyet fukt.
Slik det står idag er derfor ikke en risiko, men ytterveggen mot terreng kan ikke fores ut/kles inn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen kan ikke anse å ha noen fullgod drenering og fuktsikring.
Det må anses som nødvendig å få drenert og fuktsikret rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Propcloud.
Tomten er ellers flat uten helning, verken fra eller mot bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette må ses i sammenheng med fuktsikring og drenering.
Inngrep i terrenget kan anses som underordnet dette.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er av ukjent, men antatt eldre dato og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

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

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

I tilknytning til den eldre oljefyren i kjelleren er det etablert en tilhørende oljetank. Utvendig på grunnmuren er det registrert rør for påfylling og lufting/peiling som leder ned i grunnen. Selve tanken antas derfor å være en nedgravd utendørs tank.
Eldre, nedgravde oljetanker har en begrenset teknisk levetid og utgjør en betydelig miljørisiko for lekkasje og forurensning av grunnen.
Eier er usikker på om denne ble fjernet for lenge siden, men ettersom påfyllingsrørene enda er synlige, burde det antas at den ligger under terrenget.

Vurdering av avvik:
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

232 m²/212 m²

Enebolig: 3 Trapperom, 5 Bod, 2 Gang, Fyrrom, Vindfang, Toalettrom, Bad, TV-stue, 3 Soverom, Kjøkken, Spisestue, Garasje

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:a
Eiendommen oppfattes som et noe usikkert panteobjekt.
Boligen må vedlikeholdes i stor grad og vil på et oppussingstidspunkt ha en redusert verdi ifm. pant.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 2,5- 5 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er forholdsvis sentralt.
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

 Lageshallveien 42	211	03-06-2024	3 600 000	3 560 000	16 872	1938	Enebolig
 Haldenveien 103	209	15-01-2024	3 500 000	3 520 000	16 842	1972	Enebolig
 Haldenveien 109	215	24-09-2025	3 600 000	3 590 000	16 697	1971	Enebolig
 Slyngveien 3	191	07-11-2025	3 000 000	3 040 000	15 916	1961	Enebolig
 Lageshallveien 31	226	06-11-2025	3 600 000	3 590 000	15 884	1946	Enebolig

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 260 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 700 000**

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.	800 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

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

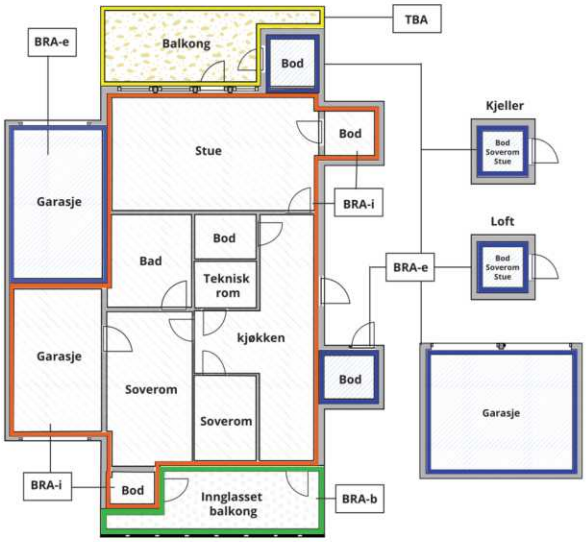
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	76			76	
1. etasje	112	20		132	40
2. etasje	24			24	
SUM	**212**	**20**			**40**
SUM BRA	**232**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, gang, bod 3, bod 4, fyrrom, bod 5		
1. etasje	Vindfang, trapperom, toalettrom, bad, tv-stue, soverom, kjøkken, trapperom 2, spisestue	Garasje	
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen i hovedetasjen stemmer i hovedsak med tegningen.
Det er for øvrig ikke tegnet inn noen oppholdsrom i 2. etasje, men det er en godkjent endring av takets vinkel som vil ha sammenheng med dette.
Eier opplyser om at 2. etasje ble påbygget i 1970, men det er ikke registrert noe om dette i kommunens arkiver.
Det største rommet i kjelleren med kledde flater er betegnet som ikke utgraved på tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2. etasjen i boligen er ikke anført på tegning.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	87	253		0	1075.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fossekallveien 39

Hjemmelshaver
Eivindsen Arvid Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en beliggenhet på Haldenjordet, nord for Hønefoss sentrum i Ringerike kommune. Området er et etablert boligfelt som primært består av frittstående småhusbebyggelse og enkelte lavblokker.

Nabolaget er preget av lite gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det kort avstand til dagligvareforretninger, barnehager og skoler i ulike byggetrinn. Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med bussholdeplasser etablert i nærområdet. Beliggenheten gir også nærhet til skogsområder og turstier som tilrettelegger for utendørsaktiviteter og rekreasjon.

Hønefoss er administrasjonssenteret i Ringerike kommune og fungerer som et knutepunkt for handel og servicetilbud i regionen. Bykjernen tilbyr et bredt utvalg av forretninger, spisesteder samt offentlige helse- og kulturtilbud. Ringerike er en kommune i vekst, med en strategisk plassering for pendlere som har arbeidssted i retning Oslo og Bærum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 boligebebyggelse.
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Om tomten

Tomten er opparbeidet med steinlagt 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energimerking			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

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.

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 ytteregger). 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/QP9517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260065
Addresse	Fossekallveien 39		
Postnr.	3515	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Gro Eivindsen Larsen		
Selgers navn	Arvid Egil Eivindsen		
Selgers navn	Anne Berit Engejordet		
Selgers navn	Kari Eivindsen Lysne		

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

Avdødes navn:

Arvid Egil Eivindsen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anne Berit Engejordet

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 03.06.2026

Signert av *Gro Eivindsen Larsen*

Initialer selger:
G E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fossekallveien 39

Nabolaget Ulleråll nordre/Hovsmarka - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	6 min 2.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokenveien 17 - Ringerike kommune	4 min
Slettåkerveien 28 - Ringerike komm...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Konvallveien Linje 228	2 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	6 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 80 barn	13 min 1 km
Hov barnehage (1-6 år) 70 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	10 min
Rema 1000 Hønengaten	15 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	6 min
Vitusapotek Hønefoss	13 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Halden balløkke	6 min
Ulleråll skole ballbinge	13 min
Sporty24 Hønefoss Express	12 min
Sporty24 Hønefoss	4 min

«Stille og rolig boligfelt med nærhet til butikker, skole,barnehage og lege.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

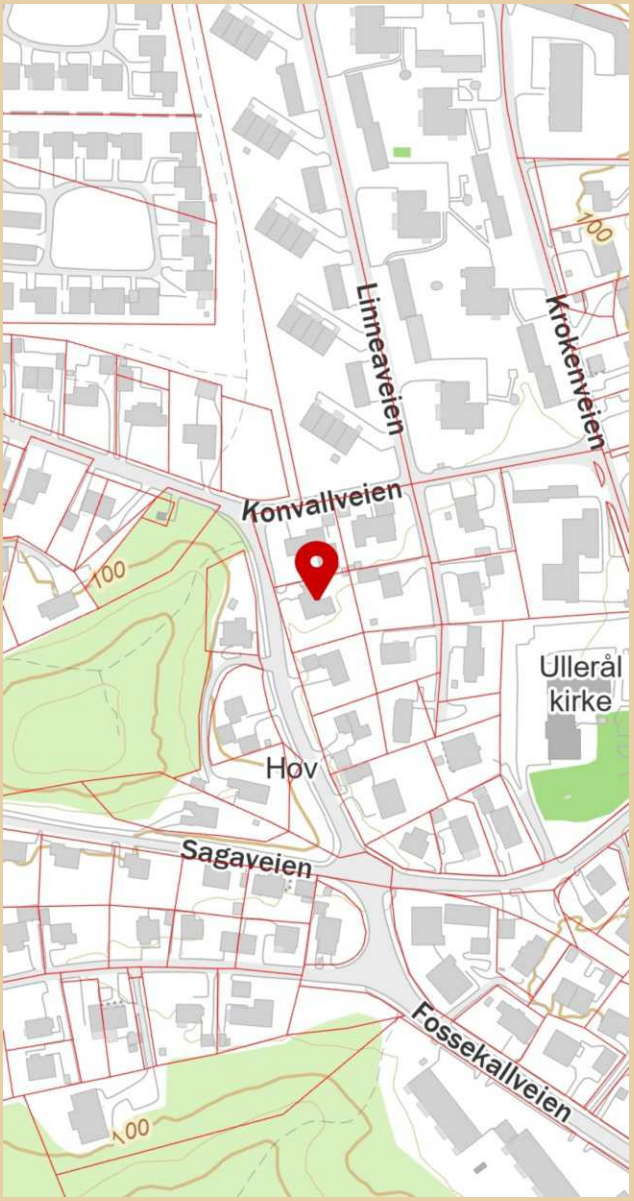
Gateparkering
Lett 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



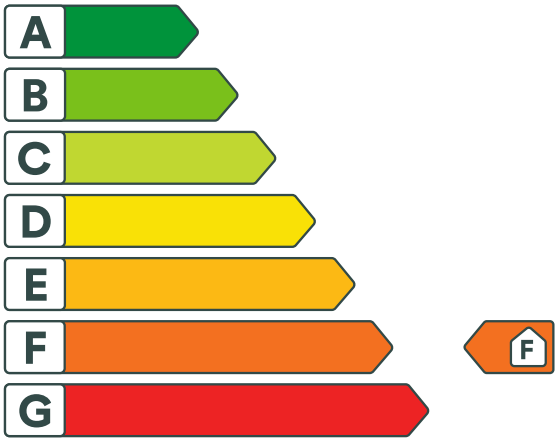
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Fossekallveien 39, 3515 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306364**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159292487**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **253**
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 **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **212,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **212,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **313,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **369,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **78 275 kWh**

Fossekallveien 39, 3515 HØNEFOSS

Detaljering

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

Fossekallveien 39, 3515 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 4: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på 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.

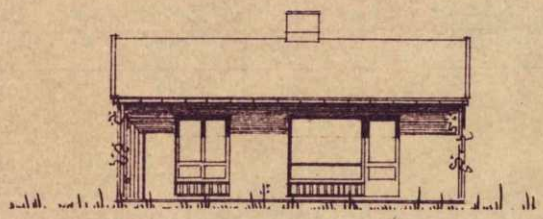
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

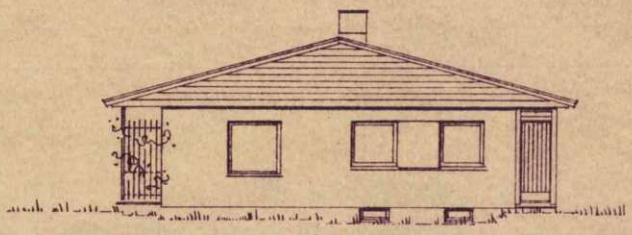
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

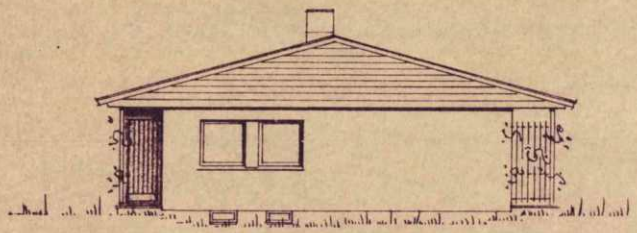
https://www.enova.no



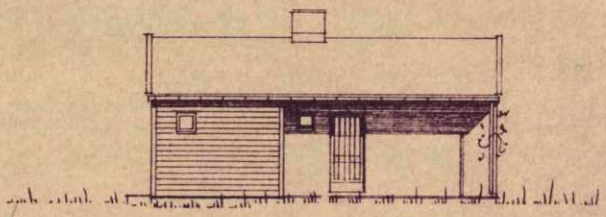
SYD



ØST



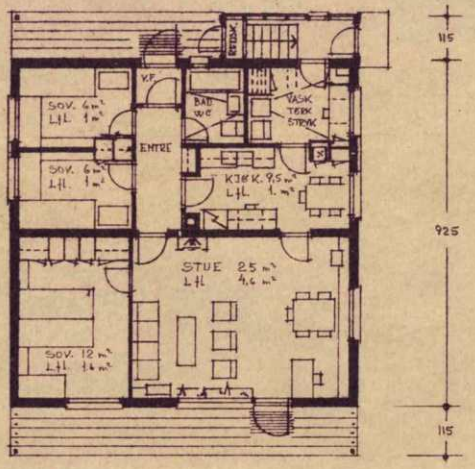
VEST



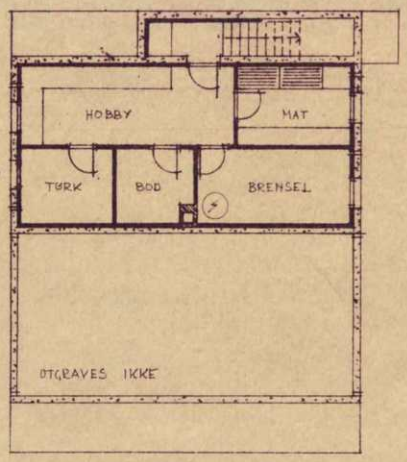
NORD

Norderhov Byningsråd
Sak 116/62

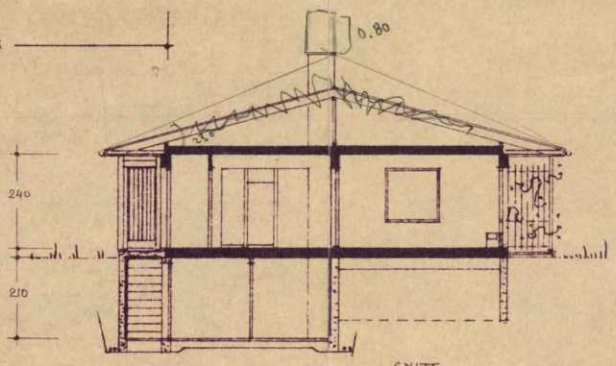
ARK. MNAL A. GARLØV	OSLO	Dato	Sign.
TYPEHUS motto: "Mor til tre"	1:100	14.12.62	
NORSK YTONG	TYPE: 4 · B · ÷ · 76 m²		
	FASADER		
	TEGN. NR.	1a	



ETASJEPLAN



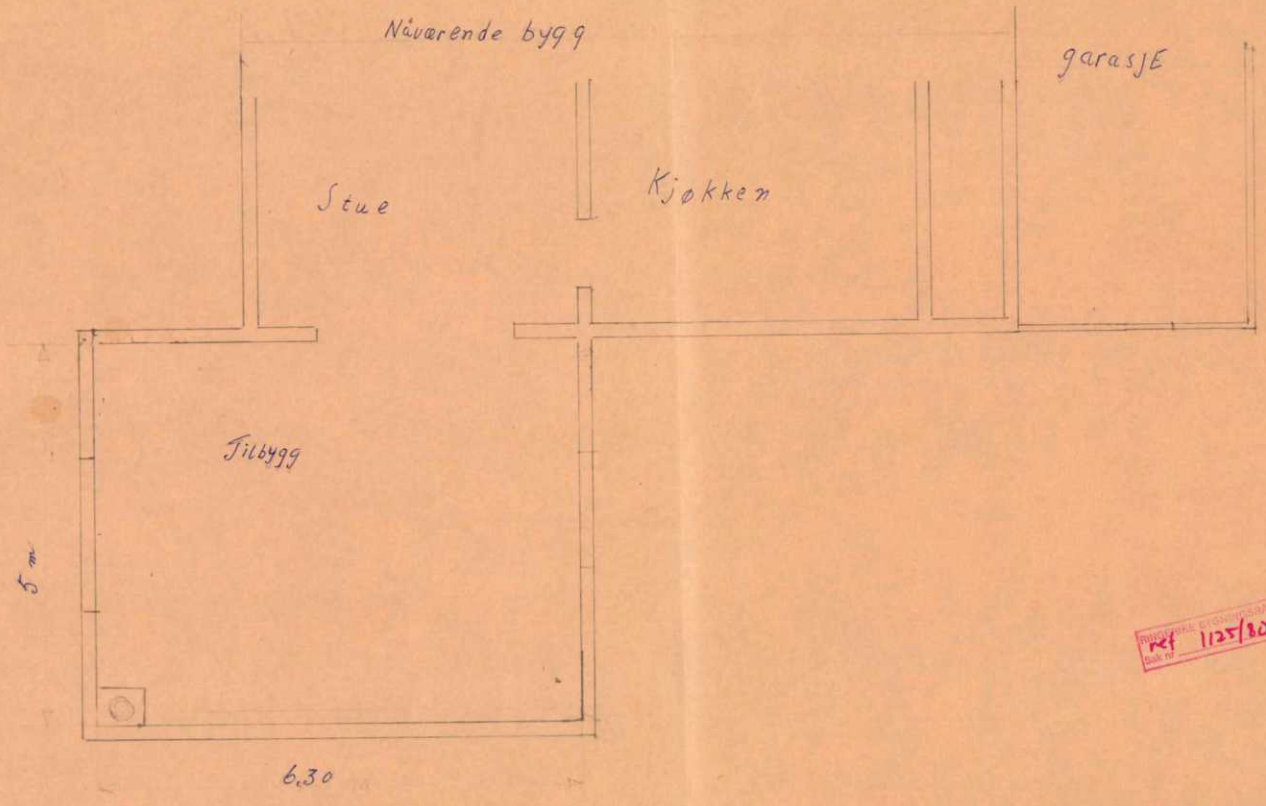
KJELLERPLAN



SNITT

Norderhov Byggningsråd
Sak 116/62

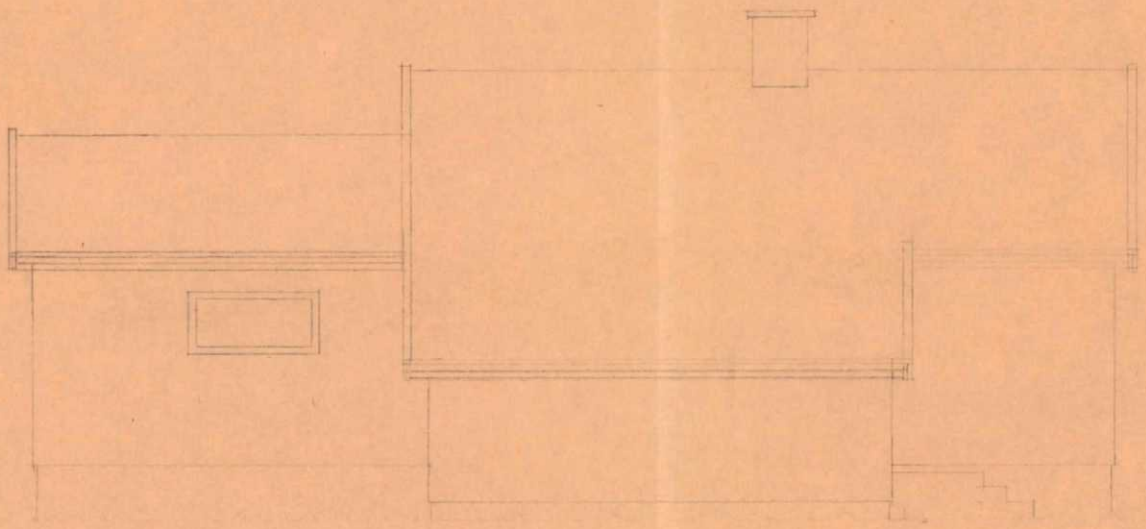
ARK. MNAL A. GARLØY	OSLO	Dato	Sign.
TYPEHUS motto: 'Mor til tre'	Målestokk: 1:100	Tegn. 1/9-62 Trac. Kontr.	LL
⅓ NORSK YTONG	TYPE: 4-B-÷-76 m²		
	PLANER SNITT		
	TEGN. NR.		2.



Ref 1125/80

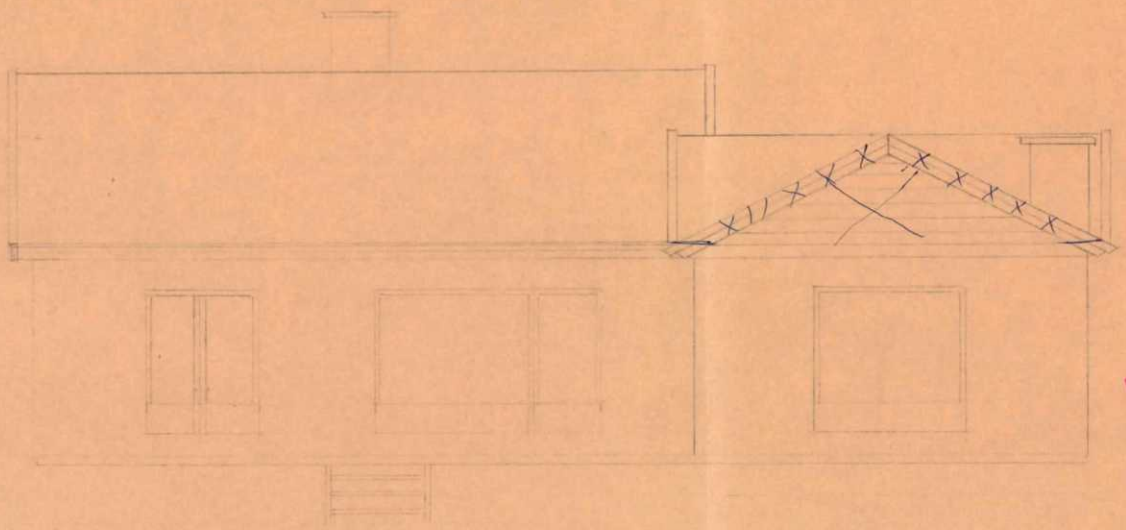
Tilbygg	Målestokk 1:50
Arvid Eivindsen	Plan letg

BYGGESAKSARKIVET
BAS nr 125/80



Tilbygg	Målestokk 1:50	Tegn. 24/6 80 Tracé Kfr.
		Erstatning for:
Arvid Eivindsen	Fasade nord	Erstattet av:

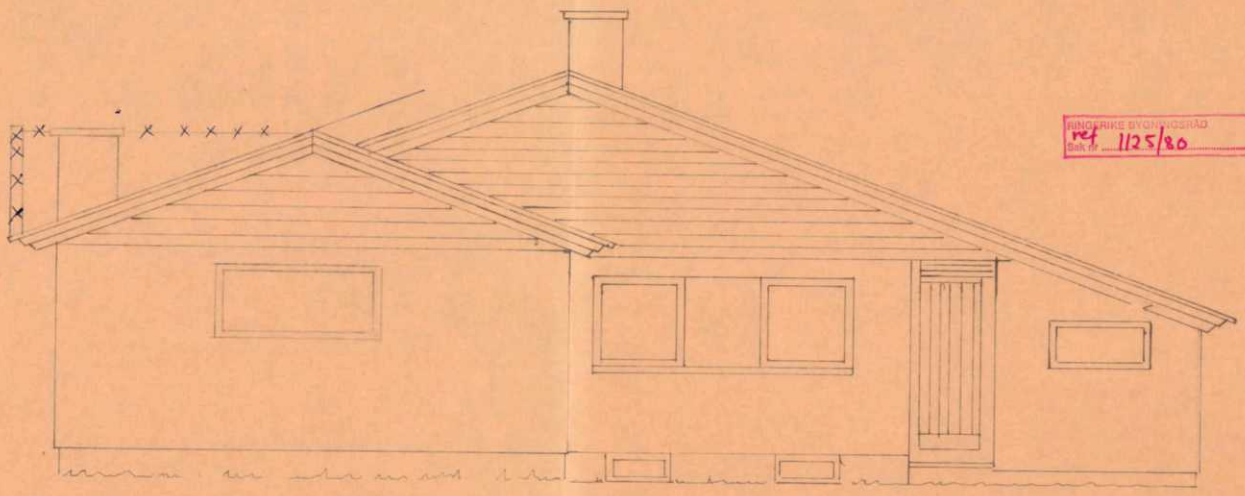
A.S Tanksjo. A.S.



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
ref 1/25/80

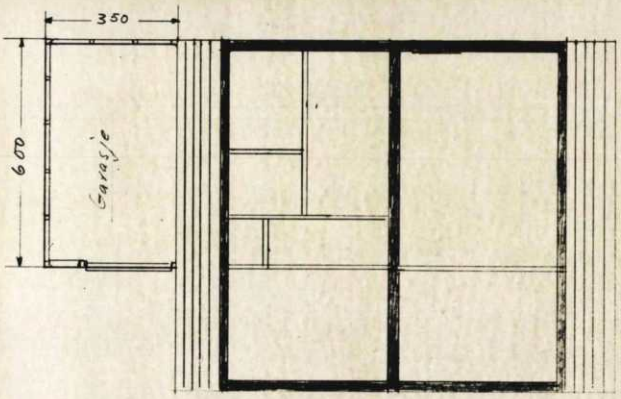
Tilbygg	Målestokk 1:50	Tegn. K.S. 2/3
		Trac.
		Klr.
	Erstatning for:	
Arvid Eivindsen	Fasade syd	
	Erstattet av:	

A.S Tanum A.S

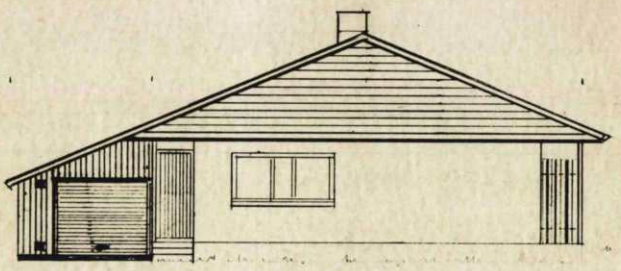


RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 1125/80

Tilbygg	Målestokk 1:50	Tegn. 24.9.80
		Trac.
		Kl.
	Erstatning for:	
Arvid Eivindsen	Fasade øst	
	Erstattet av:	



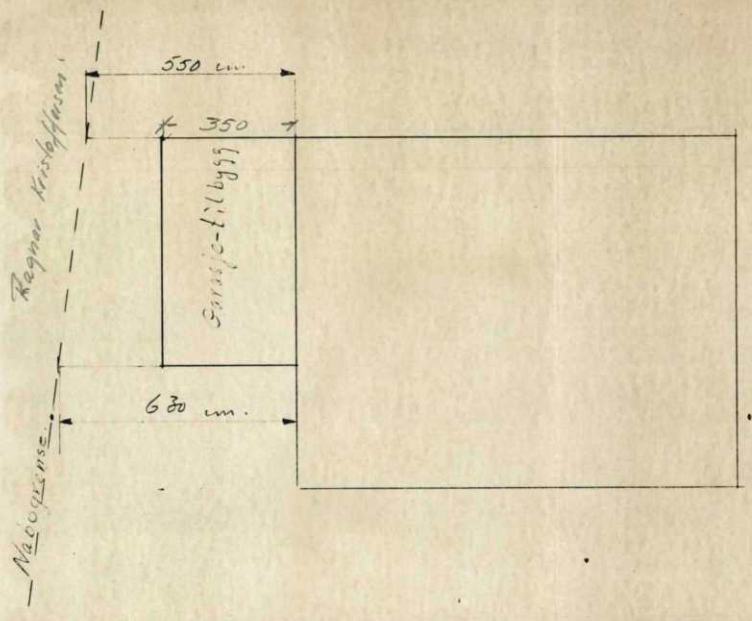
Grunnplan



Fasade, vest

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. ..... Sak nr. 726/70

Garasje	Målestokk 1:100



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 726/70

Situasjonsplan.

Målestokk 1:100

Rune Fl...

RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1125/80.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23 111

Herr Arvid Eivindsen
Fossekallveien 29

3500 HØNEFOSS

R. K. jnr. HB/mt Ark

GNR. 87 BNR. 253 - TILBYGG.

Det vises til søknad datert 09.03.80 angående tilbygg på 30 m^2.

I henhold til delegasjonsvedtak i Ringerike kommunestyre 30.05.79 og bygningslovens § 93, godkjennes søknaden på følgende betingelser:

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

2. Pipen i det anmeldte tilbygg skal ha forskriftsmessig høyde.

3. Peistrekk skal føres i eget pipeløp. Kfr. kap. 49:121.

4. Murt peis skal stå på underlag minst kl. A.60. Kfr. kap. 49:231.

5. Den ansvarshavende kan ikke godkjennes før han har dokumentert at han er kvalifisert.

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

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 28. mai 1980

R. V. Herdlevær
bygn.- og reg. sjef

Hans Bjørnstad
ingeniør

Referatsak 726/70.

RINGERIKE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

R. K. jnr. Ark
KB/aaø

Herr Arvid Eivindsen,
Storjordet,
3500 Hønefoss.

Vedr. oppføring av garasjetilbygg til enebolig på gnr.87 bnr. 253.

Deres søknad av 2/7-70.

Planene godkjennes og arbeidet tillates utført i henhold til byggemelding og i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

Garasje må kles innvendig med tennvernende kledning klasse A-10.

Når bygningsgebyr er betalt blir byggekort utstedt.

Byggherren godkjennes som ansvarshavende.

Ringerike bygningsvesen, 4. august 1970.

Alf Andreassen
bygningssjef

Konrad Bratvold

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESEN

B.råd sak nr. 116 /62.

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 142 bevitnes herved at det for

herr Arvid Eivindsen, Halden pr. Hønefoss

anmeldte bygningsarbeid på gnr. 87 bnr. 253

er lovlig utført, men med følgende mangler:

1. Kjellerdør.
2. Ferdigmontering av lys i kjeller.
3. Litt pussarbeide i kjeller.

Byggeanmeldelsesgebyr er betalt kommunekassereren Bet.

Tilsynsgebyr er betalt kommunekassereren Bet.

Ringerike bygningsvesen, 30. oktober 1964.

Leif Moløkken
for bygningssjefen

Særutskrift

av møtebok for Norderhov bygningsråd.

i møte den 5. juni 1962.

Av 6 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Dessuten var byggekontrollör Rolandsgaard tilstede.

Sak 116/62.

Arvid Eivindsen, Krokkleiva.

Söknad om tillatelse til å före opp en enebolig på parsell nr. 155 av Haldenreguleringen.

Vedlegg:

1. Byggeanmeldelse in duplo,
2. 2 sett tegninger "Mor til tre".

Anmelderen har sökt om tillatelse til å forandre takvinkel til ca. 23°. Naboer er varslet og har skrevet sine navn på medsendt situasjonsplan.

Vedtak:

Söknaden godkjennes. Bygningsrådet vil tillate at taket heves til 25° slik som hos Odd Gulbrandsen på nabotomten. Utvendige kjelle murer skal isoleres med min. 7,5 cm treullsementplater eller lett-betong som föres min. 1,- m ned under ferdig terreng. Bad og wc. skal luftes i egen kanal som föres over tak. Fri höyde i kjeller skal være 2,10 m. Taket på huset må dreies slik at möneretningen blir som på Gulbrandsens hus. Forövrig kan de innsendte tegninger le til grunn for arbeidets utförelse i samsvar med bygningslovens beste melser og gjeldende vedtekter. Huset settes ut av kommuneingeniören også fastsetter topp av grunnmur.

Byggekort följer vedlagt.

Rett utskrift:

Berit Slevikmoen

Berit Slevikmoen.

Nr. 561 Enerett Sem & Stenersen i Oslo 10-59.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fossekallveien 39 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Byggetiltak
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer.
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gangfelt
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Skog
- Sluk
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Trapp
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Annet

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fossekallveien 39 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

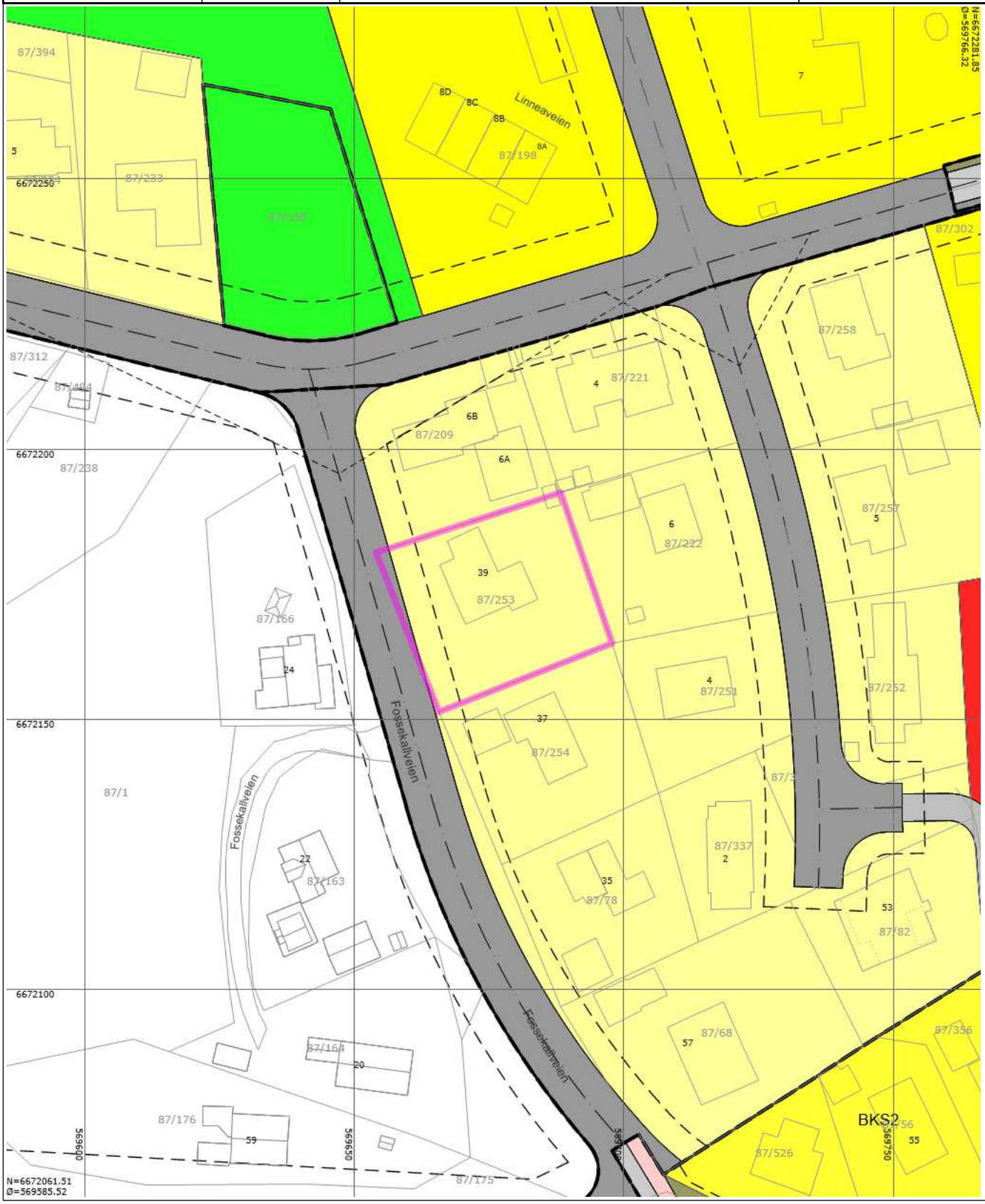
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Innmålt tre
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Gangfelt
Sti	Brannventil	Kum
Påkoplingspunkt	Sluk	Stengeventil
Utviser	Avløp_felles	Spillvannsledning
Overvannsledning	Vannledning	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Trapp	Byggetiltak
Veg	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fossekallveien 39 3515 HØNEFOSS			
Annen info:	Kroken Busterud			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
Udefinert bygning	Bygning	Kanal og grøft
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpGrense	RpFormålgrense
RpBestemmelseGrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse	Offentlig bebyggelse	Kjøreveg
Gangveg	Offentlig friområde	Bestemmelsesområde
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Kjøreveg	Fortau
Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal	Veg
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Matrikkelnummer.	

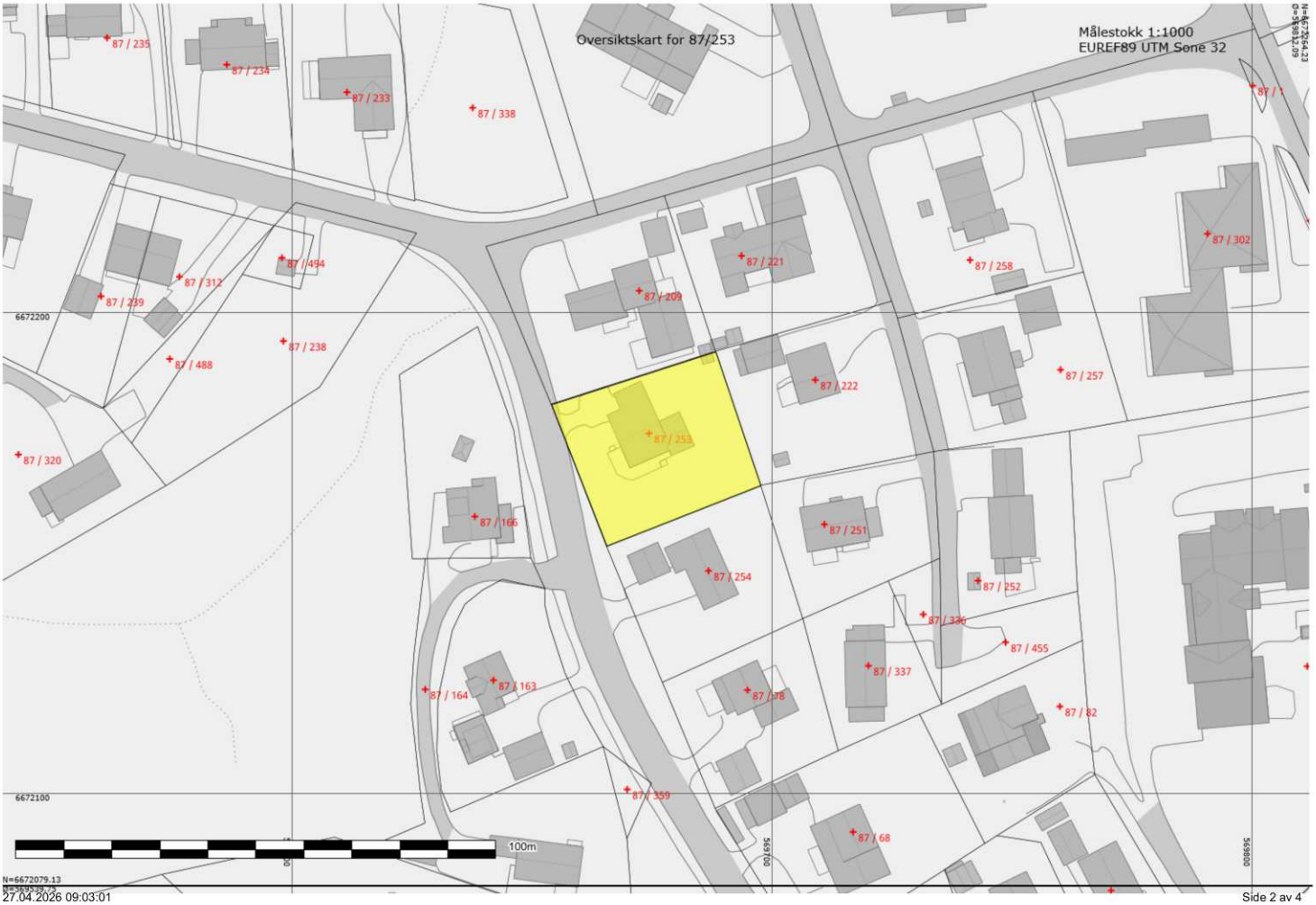
Ringerike kommune

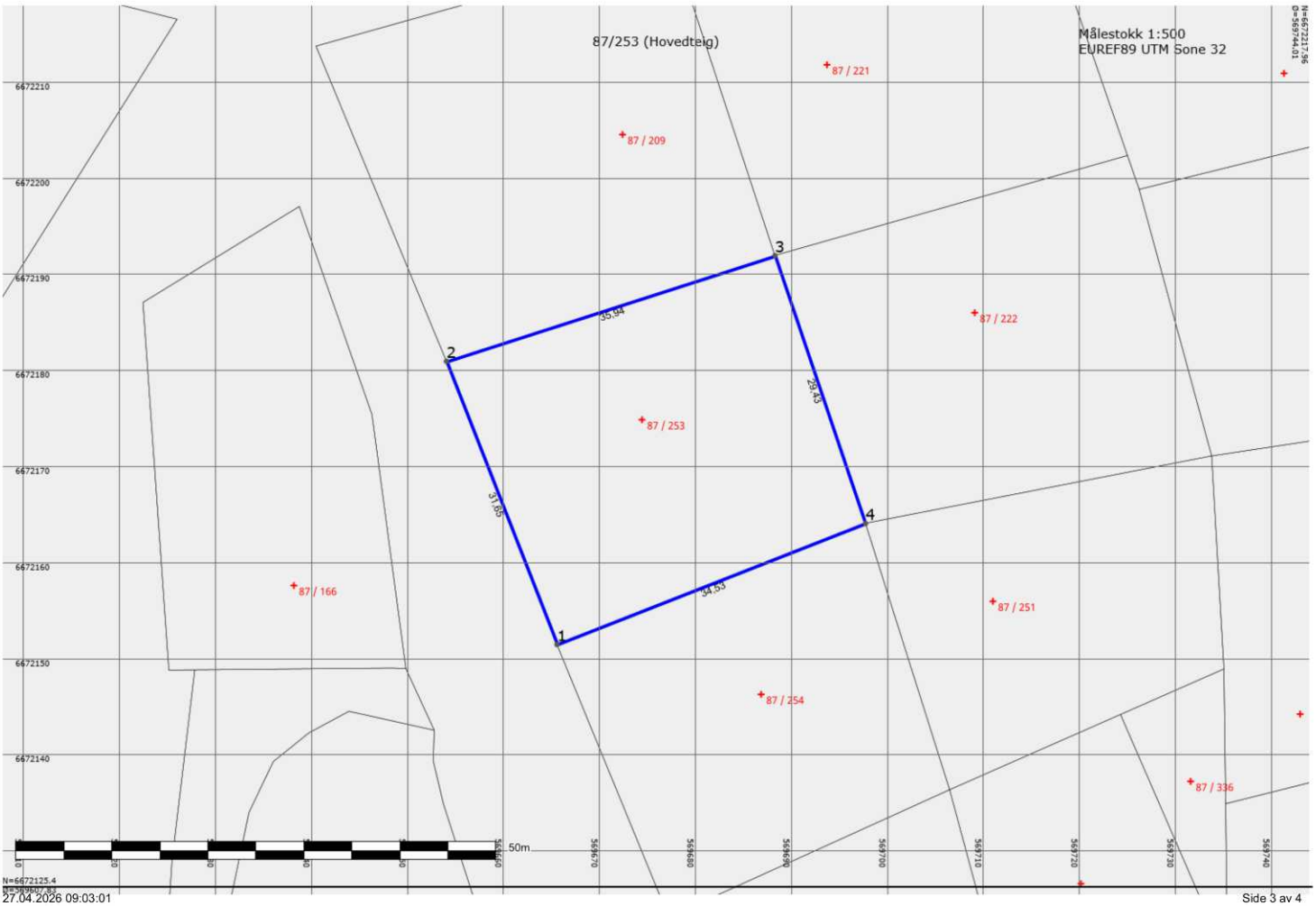
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**87**	**253**	**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 87/253
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
87 / 235
87 / 234
87 / 233
87 / 338
87 / 1
87 / 494
87 / 312
87 / 239
87 / 221
87 / 209
87 / 258
87 / 302
6672200
87 / 238
87 / 488
87 / 222
87 / 257
87 / 253
87 / 320
87 / 166
87 / 251
87 / 254
87 / 252
87 / 336
87 / 455
87 / 337
87 / 164
87 / 163
87 / 78
87 / 82
6672100
87 / 359
87 / 68
100m
559700
559800
N=6672079.13
E=559678.74


87/253 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
87 / 221
87 / 209
87 / 222
87 / 253
87 / 166
87 / 251
87 / 254
87 / 336
1
2
3
4
35,94
23,43
31,85
34,53
6672210
6672200
6672190
6672180
6672170
6672160
6672150
6672140
50m
N=6672125.4
27.04.2026 09:03:01

Areal og koordinater

Areal: 1075,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672174,83 Øst: 569674,47

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672151,44	569665,61	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			31,65	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6672180,92	569654,09	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			35,94	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6672191,92	569688,31	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			29,43	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6672164,05	569697,75	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			34,53	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**87**	**253**	**0**	**0**	Fossekallveien 39, 3515 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)	1075.15m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1075.15m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 198	Kroken Busterud (22.2.1990)	Frittliggende småhusbebyggelse	1046.74m^2
	3305 198	Kroken Busterud (22.2.1990)	Kjørevei	28.41m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
499	Fossekallveien 7 (9.10.2025)

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?

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	87	Bnr.	253	Fnr.		Snr.	

Adresse	Fossekallveien 39, 3515 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.	87	Bnr.	253	Fnr.		Snr.	

Adresse	Fossekallveien 39, 3515 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	55

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	50

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank	x	

Størrelse på septiktank (m^3)	2

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 2610,-

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

ANNET

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

Dato: 28.04.2026.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

27.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**87**	B.Nr:	**253**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Fossekallveien 39						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**26.01.2024**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***19.10.2024***	

Antall Skorsteiner:2
Antall Ildsted:3

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

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 87 Bnr.: 253 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Fossekallveien 39
Gatenr:	6100
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3515 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.04.2026 kl. 13.19

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1962/530-1/23 16.02.1962	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT [redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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

[redacted]

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1962/530-2/23 16.02.1962	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om vann/kloakkledning
1978/3135-1/23 06.06.1978	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 87 BNR: 209

GRUNNDATA

1961/3553-1/23 08.11.1961	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0605 GNR: 87 BNR: 8
2020/528482-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 87 BNR: 253
2024/782289-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 87 BNR: 253

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1970/2874-1/23 03.07.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 87 BNR: 209 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3305
GNR: 87 BNR: 209 FNR: 0 SNR:
2
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

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:
Fossekallveien 39, 3515 Hønefoss
Gnr. 87, Bnr. 253, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260065

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.
