PRIVATMEGLEREN

ØVRE FLAGVEIEN 30

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Øvre Flagveien 30 , 3514 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 98, bnr. 7

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1413 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CK9018

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

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

Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Hammer Takst AS

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



Rapportansvarlig



Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår med en normal standard ut ifra alder og konstruksjon, og har blitt jevnlig vedlikeholdt. En kjøper må forvente at bygget har en del skjevheter og høydeforskjeller i gulvene, noe som er et forventbart avvik på eldre bygninger med denne typen fundamentering. Det må påregnes mindre tiltak som justering av enkelte innvendige dører og behov for etablering av mekanisk avtrekk over kokesonen på kjøkkenet. Taket mangler snøfangere, og rekkverket på terrassen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav til høyde og åpninger. Hytta fungerer for øvrig som en off-grid løsning med strømforsyning fra et solcelleanlegg. Bygningen er fundamentert med punktfundamenter bestående av naturstein under den eldste delen og lettklinkerblokker under tilbygget, noe som gir en åpen og godt ventilert krypkjeller. Etasjeskillet er bygget i trebjelkelag. Ytterveggene består av laftet tømmer i den opprinnelige delen fra 1950, mens tilbygget fra 1987 er oppført i bindingsverk. Fasaden er i sin helhet kledd med stående tømmermannspanel. Takkonstruksjonen har bærende tømmeråser over hoveddelen og sperrer eller takstoler over tilbygget, og yttertaket er tekket med profilerte metallplater.

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket på hovedbygningen er tekket med profilerte metallplater i sort utførelse. Taket er nylig reparert av et faglært firma (Profil Montering AS) etter skader forårsaket av storm.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i sortlakkert stål. Takvannet ledes via nedløpsrør direkte ut på terrenget.
Det er montert stigesikring for feier til skorsteinen, etablert av fagfolk.

Hovedhytten består av en eldre del fra rundt 1950-tallet i laftet tømmer og et tilbygg i bindingsverk oppført i 1987. Tilbygget er beskyttet med asfalt vindtettplater. Hele hytten har utvendig kledning av typen tømmermannspanel, som antas å ha blitt montert i forbindelse med tilbyggingen. Eldre del mangler etablert lufting bak ytterkledningen. Generøse takutstikk og en relativt lav vegghøyde reduserer fuktbelastningen på kledningen betraktelig.

Takkonstruksjonen over den opprinnelige hyttedelen er bygget med bærende åser (tømmerstokker). Over tilbygget antas takkonstruksjonen å være bygd med sperrer eller takstoler. I stuen er det synlige stokker i himlingen; disse vurderes å være dekorative elementer (montert i ettertid), ettersom de opprinnelige konstruktive åsene stikker ut på ytterveggen og har en høyere plassering enn stuens himling. Det er opplyst at taket er isolert, og at det historisk ikke har forekommet ising eller unormal snøsmelting på vinterstid.

Bygningen er utstyrt med tradisjonelle trevinduer bestående av koblede glass med enkle ruter. Vinduene er tradisjonelt kittet på utsiden og har malte karmer.

Ytterdører er i malt treverk med panelutførelse. Det ble etablert et nytt overbygd inngangsparti i 2004, som beskytter hoveddøren mot klimapåkjenninger.
Noe justering av døren mot terrassen må påregnes.

Utvendig treterrasse bygget i 2015. Terrassen er oppført med terrassebord av Kebony, et solid trerekkverk og trapp.
Konstruksjonen er fundamentert på trepilarer og betong/naturstein.
Åpningen under terrassen er delvis lukket med skråstilte bord.
Rekkverket er på ca. 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av heltre bordgulv i tilbygget (fra ca. 1987), og trestavs eikeparkett i kjøkken og peisestue. Under spiseplassen er det lagt belegg (linoleum/vinyl). Veggoverflater er en kombinasjon av trepanel og synlig laftet tømmer. Himlinger i stuen har synlige åser og takbord, mens øvrige rom i hovedsak har standard trepanel. Skifersteinen som ligger på gulvet foran peisen er knekt/ødelagt og burde skiftes ut.

Etasjeskiller i trebjelkelag
Kledd med bord på undersiden.
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 20 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 30 mm. på tvers av piesestuen.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Hytten har en skorstein og to tilkoblede ildsteder (vedovn og åpen peis). Siste feiing og tilsyn utført 24.05.2019 uten formelle avvik fra feiervesenet. Brannmur og ubrennbart underlag er etablert.
Pipen er henbeslått over tak.

Bygningen har åpen krypkjeller (stubbloft) under trebjelkelaget. Bygget er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker (Leca) og naturstein. Utluftingen i krypkjelleren er svært god på grunn av den åpne konstruksjonen mot terrenget, noe som minimerer risiko for fuktopphopning. Røropplegg for avløp er ført synlig i krypkjelleren.

Innvendige dører er tradisjonelle tredører, i hovedsak malte/lakkerte fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2008. Innredningen består av slette, hvite fronter på over- og underskap, utstyrt med stålhåndtak. Dette er et Husebykjøkken med heltreskuffer med demping. Benkeplaten er av mørk laminat med en nedfelt, enkel oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående gasskomfyr og et mindre kjøleskap montert under benken. Overflatene består av klikk laminat på gulvet, malte tømmervegger (laftepanel) og malt trepanel i himling. Det er vindu direkte over kjøkkenbenk.
Kjøkkenet mangler mekanisk avtrekk eller kjøkkenventilator over kokesonen (gasskomfyren).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor via ventiler og åpning av vinduer.

Hytta er ikke tilknyttet det offentlige strømnettet og fungerer som en off-grid løsning. Strømforsyningen dekkes av et 12V solcelleanlegg med solcellepanel montert på yttervegg. Dette forsyner en batteribank med tilhørende laderegulator og inverter

Beskrivelse av eiendommen

(for 230V-omforming) som er integrert og plassert i sittebenken i stuen.
Solcellanlegget ble innstallert i 1996 av eier selv.
Styringstavle er blitt oppgradert senere og eier har kjøpt inn nye batterier til anlegget.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er oppført på naturtomt i skrående terreng ned mot Langtjern. Synlige overflater og informasjon fra eier indikerer at byggegrunnen og fundamenteringen i all hovedsak hviler på fast fjell.

Det er ikke gjort utgravinger eller inngrep som påvirker vannets naturlige bevegelser, og med hensyn til fundamenteringen er det usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter (pilarer) satt direkte på terreng. Under den eldste delen av hytta (tømmerdelen) utgjøres fundamentene av oppstablet naturstein. Under tilbygget (fra ca. 1987) består fundamentene av pilarer bygget i lettklinkerblokker (Leca). Løsningen gir en godt ventilert og åpen krypkjeller.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m²
Totalpris	2 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Dagens åpne kjøkkenløsning var tidligere oppdelt med et soverom mot øst hvor deleveggen er tatt ned og utvidet til spiseplass.

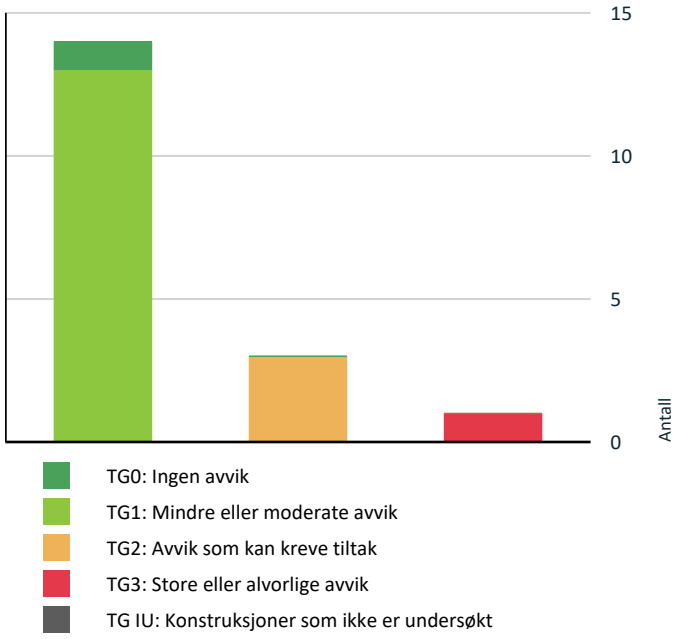
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av uthuset.

Sammendrag av boligens tilstand

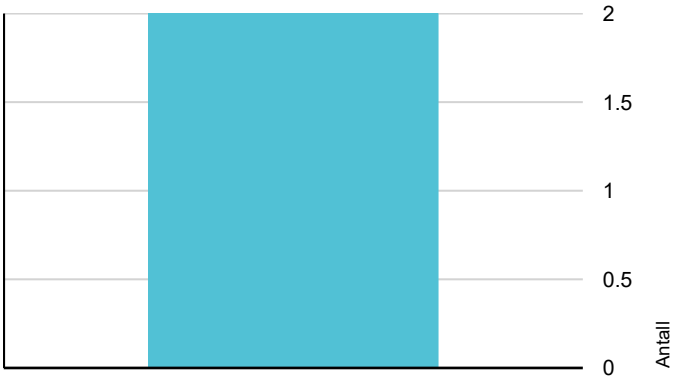
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 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 i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Estimert av selger

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget mot nord med gang og 2 soverom
2004	Tilbygg	Tilbygget vindfang mot nord.
2008	Kjøkken	Oppgradering av kjøkken med ny innredning og overflater.
2013	Terrasse	Etablering av ny utvendig treterrasse og rekkverk.
2025	Takreparasjon og taksikring	Utbedring av stormskade på yttertakets metallplater, samt montering av stigesikring for feier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket på hovedbygningen er tekket med profilerte metallplater i sort utførelse. Taket er nylig reparert av et faglært firma (Profil Montering AS) etter skader forårsaket av storm.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er utført i sortlakkert stål. Takvannet ledes via nedløpsrør direkte ut på terrenget.
Det er montert stigesikring for feier til skorsteinen, etablert av fagfolk.

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.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedhytten består av en eldre del fra rundt 1950-tallet i laftet tømmer og et tilbygg i bindingsverk oppført i 1987. Tilbygget er beskyttet med asfalt

Tilstandsrapport

vindtettplater. Hele hytten har utvendig kledning av typen tømmermannspanel, som antas å ha blitt montert i forbindelse med tilbyggingen. Eldre del mangler etablert lufting bak ytterkledningen. Generøse takutstikk og en relativt lav vegghøyde reduserer fuktbelastningen på kledningen betraktelig.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over den opprinnelige hyttedelen er bygget med bærende åser (tømmerstokker). Over tilbygget antas takkonstruksjonen å være bygd med sperrer eller takstoler. I stuen er det synlige stokker i himlingen; disse vurderes å være dekorative elementer (montert i ettertid), ettersom de opprinnelige konstruktive åsene stikker ut på ytterveggen og har en høyere plassering enn stuens himling. Det er opplyst at taket er isolert, og at det historisk ikke har forekommet ising eller unormal snøsmelting på vinterstid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen er utstyrt med tradisjonelle trevinduer bestående av koblede glass med enkle ruter. Vinduene er tradisjonelt kittet på utsiden og har malte karmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører er i malt treverk med panelutførelse. Det ble etablert et nytt overbygd inngangsparti i 2004, som beskytter hoveddøren mot klimapåkjenninger. Noe justering av døren mot terrassen må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendig treterrasse bygget i 2015. Terrassen er oppført med terrassebord av Kebony, et solid trerekkverk og trapp. Konstruksjonen er fundamentert på trepilarer og betong/naturstein. Åpningen under terrassen er delvis lukket med skråstilte bord.
Rekkverket er på ca. 90 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

ulvflatene består av heltre bordgulv i tilbygget (fra ca. 1987), og trestavs eikeparkett i kjøkken og peisestue. Under spiseplassen er det lagt belegg (linoleum/vinyl). Veggoverflater er en kombinasjon av trepanel og synlig laftet tømmer. Himlinger i stuen har synlige åser og takbord, mens øvrige rom i hovedsak har standard trepanel.
Skifersteinen som ligger på gulvet foran peisen er knekt/ødelagt og burde skiftes ut.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag
Kledd med bord på undersiden.
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 20 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 30 mm. på tvers av piesestuen.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytten har en skorstein og to tilkoblede ildsteder (vedovn og åpen peis). Siste feiing og tilsyn utført 24.05.2019 uten formelle avvik fra feiervesenet.
Brannmur og ubrennbart underlag er etablert.
Pipen er henbeslått over tak.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har åpen krypkjeller (stubbloft) under trebjelkelaget. Bygget er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker (Leca) og naturstein. Utluftingen i krypkjelleren er svært god på grunn av den åpne konstruksjonen mot terrenget, noe som minimerer risiko for fuktopphopning. Røropplegg for avløp er ført synlig i krypkjelleren.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er tradisjonelle tredører, i hovedsak malte/lakkerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2008. Innredningen består av slette, hvite fronter på over- og underskap, utstyrt med stålhåndtak. Dette er et Husebykjøkken med heltreskuffer med demping. Benkeplaten er av mørk laminat med en nedfelt, enkel oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående gasskomfyr og et mindre kjøleskap montert under benken. Overflatene består av klikk laminat på gulvet, malte tømmervegger (laftepanel) og malt trepanel i himling. Det er vindu direkte over kjøkkenbenk.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet mangler mekanisk avtrekk eller kjøkkenventilator over kokesonen (gasskomfyren).

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor via ventiler og åpning av vinduer.

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

Hytta er ikke tilknyttet det offentlige strømnettet og fungerer som en off-grid løsning. Strømforsyningen dekkes av et 12V solcelleanlegg med solcellepanel montert på yttervegg. Dette forsyner en batteribank med tilhørende laderegulator og inverter (for 230V-omforming) som er integrert og plassert i sittebenken i stuen.
Solcellanlegget ble innstallert i 1996 av eier selv.
Styringstavle er blitt oppgradert senere og eier har kjøpt inn nye batterier til anlegget.
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.
   1996 Usikkert

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført på naturtomt i skrående terreng ned mot Langtjern. Synlige overflater og informasjon fra eier indikerer at byggegrunnen og fundamenteringen i all hovedsak hviler på fast fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke gjort utgravinger eller inngrep som påvirker vannets naturlige bevegelser, og med hensyn til fundamenteringen er det usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter (pilarer) satt direkte på terreng. Under den eldste delen av hytta (tømmerdelen) utgjøres fundamentene av oppstablet naturstein. Under tilbygget (fra ca. 1987) består fundamentene av pilarer bygget i lettklinkerblokker (Leca). Løsningen gir en godt ventilert og åpen krypkjeller.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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 i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Antatt ut ifra alder på tilbygget

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen fungerer primært som lagringsrom og utedo. Bygget er fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker (Leca), som bærer et uisolert trebjelkelag med bordgulv. Veggkonstruksjonen består av uisolert bindingsverk som er utvendig kledd med tømmermannspanel. Takkonstruksjonen er et tradisjonelt saltak med plater som taktro, tekket med profilerte metallplater. Visuelt er uthuset oppført i samme stil, fargevalg og med samme materialbruk som hovedhytten. Det antas at bygget ble oppført i samme periode som hyttens tilbygg, rundt 1987. For å utbedre tidligere utfordringer med kondens og rå luft i det uisolerte bygget, har eier ettermontert totalt åtte lufteventiler helt opp mot taket for å sikre tilstrekkelig utlufting.
Eier opplyser om at det er en utett kjøt i takrennen på forsiden av uthuset.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Peisstue, Bod

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 150 000**

Markedsvurdering

Grunnlag for vurdering

Markedsverdien representerer den sannsynlige prisen eiendommen vil oppnå ved et fritt salg i et åpent marked, styrt av gjeldende tilbud og etterspørsel. Denne verdivurderingen er direkte forankret i historisk markedsstatistikk og referansedata uthentet fra Propcloud.

Beliggenhetsfaktorer

Verdien påvirkes av eiendommens plassering i et skogsområde ved Langtjern i Ringerike kommune. At eiendommen er plassert på en naturtomt uten tilknytning til offentlig vei, vann og avløp er sentrale elementer som er hensyntatt i vurderingen av beliggenheten, sammen med avstanden til fasiliteter i Hønefoss.

Boligtype og standard

Bygningsmassen består av en fritidsbolig med eldre opprinnelse (ca. 1950) og et tilbygg (slutten av 1980-tallet), i tillegg til et frittstående uthus. Eiendommen opererer som en «off-grid»-løsning, avhengig av solceller, gass og utendørs håndpumpe for vann.

Eiendommen har ikke en ny/oppdatert teknisk standard, men fremstår med en normal standard sett opp mot alder og byggemåte. Kjøkken og terrasse ble oppgradert for noen år siden, mens bygningskroppen for øvrig har registrerte avvik som skjevheter i etasjeskiller og behov for justering av dører.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Høgåsen 3	53	22-12-2025	1 700 000	1 720 000	32 452		Fritidsbolig	1.8 km
2	Jaklefoss 13	58	09-08-2023	1 650 000	1 660 000	28 620	1963	Fritidsbolig	1.1 km
3	Gamle Høgåsveien 208	86	22-10-2024	2 250 000	2 240 000	26 046	1960	Fritidsbolig	1.8 km
4	Jaklefoss 9	75	04-11-2024	1 850 000	1 940 000	25 866	1964	Fritidsbolig	1.2 km
5	Damtjern 147	49	03-11-2025	1 200 000	1 220 000	24 897	1978	Fritidsbolig	2.3 km
6	Øvre Flagveien 33, 3514 Hønefoss	56		2 563 842		45 782		fritidsbolig	170 m
7	Gamle Høgåsveien 101, 3514 Hønefoss	64		2 512 340		39 255		fritidsbolig	803 m
8	Gamle Høgåsveien 101, 3514 HØNEFOSS	64		2 150 000		33 593		fritidsbolig	803 m
9	Gamle Høgåsveien 163, 3514 Hønefoss	57		3 588 590		62 957		fritidsbolig	1.3 km
10	Øvre Flagveien 33, 3514 Hønefoss	56		2 563 842		45 782		fritidsbolig	170 m
11	Gamle Høgåsveien 101, 3514 Hønefoss	64		2 512 340		39 255		fritidsbolig	803 m
12	Gamle Høgåsveien 101, 3514 HØNEFOSS	64		2 150 000		33 593		fritidsbolig	803 m
13	Gamle Høgåsveien 163, 3514 Hønefoss	57		3 588 590		62 957		fritidsbolig	1.3 km

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	420 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 300 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 360 000**

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.**	**2 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

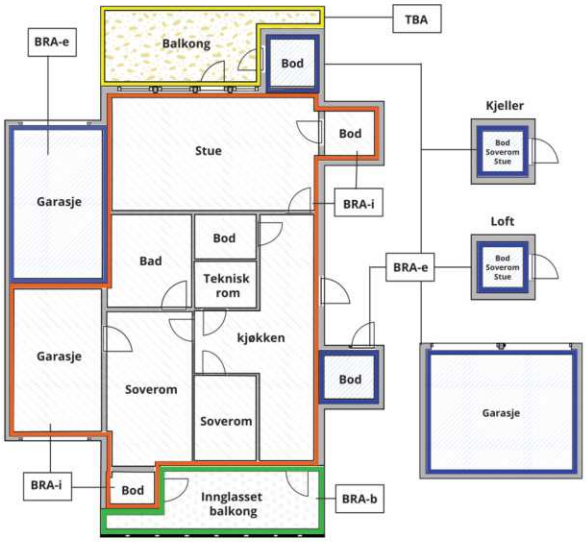
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	20
SUM	**56**				**20**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, peisstue, stellerom		

Kommentar

4 kvm overbygget terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens åpne kjøkkenløsning var tidligere oppdelt med et soverom mot øst hvor deleveggen er tatt ned og utvidet til spiseplass.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av uthuset.

Nyere håndverkstjenester

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	98	7		0	2420.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Flagveien 30

Hjemmelshaver
Willoch Finn, Nustad Guri Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ringerike kommune. Boligen er plassert i et skogkledd område med direkte nærhet til Langtjern. Ringerike kommune har Hønefoss som administrasjonssenter, og området rundt eiendommen er preget av natur og friluftsområder.

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

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

Adkomstvei

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig veinett. Adkomst skjer via Øvre Flagveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann. Vannforsyningen kommer fra egen brønn med utendørs håndpumpe.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Tomten strekker seg ut et stykke i vannet på Langtjern og består av skogsterreng. Tomten har naturtomt med skogbunn, lyng og bartrær.

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
Energirapport	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CK9018

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260066
Addresse	Øvre Flagveien 30		
Postnr.	3514	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Guri Elisabeth Nustad		
Selgers navn	Finn Willoch		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

17188542

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Siden mai 1994

Når kjøpte du eiendommen?

Mai 1994

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann fra egen brønn med håndpumpe utendørs

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takrennen på uthuset har en utett skjøt

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

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

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

-Utbedring av takskade etter Amys herjinger sist høst. Utført av Profil Montering AS-Lagt stigesikring til pipa for feier

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

-Utbedring av takskade: Se tilbud med arbeidsbeskrivelse og faktura-Stigesikring: Se faktura

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig trekk i kald vedovn når peisspjeldet er åpent (felles skorstein). Lukking av peisspjeldet må gjøres gjennom peisåpningen fordi spjeldarmen er saget over.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

-Nytt overbygd inngangsparti fra 2004.-Terrasse bygget i 2015

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato	29.04.2026
Signert av	*Guri Elisabeth Nustad*
Signert av	*Finn Willoch*

Initialer selger:
G E
F W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvre Flagveien 30

HØYDE OVER HAVET

520 moh



VINTERSPORT

Langrenn

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 1



DAGLIGVARE

Spar Haugsbygd	12 min
Coop Extra Klekken	12 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	17 min
Sandvika	52 min
Oslo	1 t 3 min

AKTIVITETER

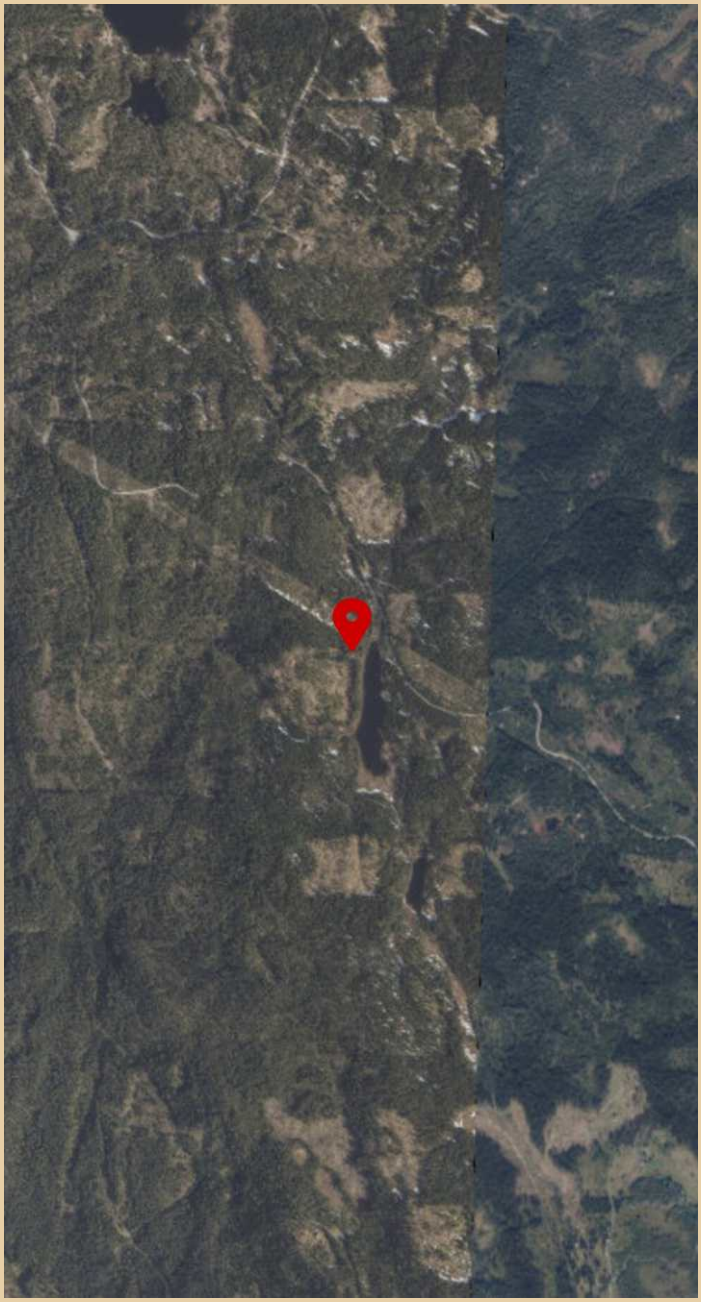
Haugsbygda ungdomsskole	13 min
Haugsbygd Kunstgressbane	13 min
Vang skole	13 min
Vesterntangen	15 min
Åsbygda stadion	16 min
Holtangen sandvolleyballbane	17 min
Hvalmoen gressbane	18 min
Ringerike videregående	19 min

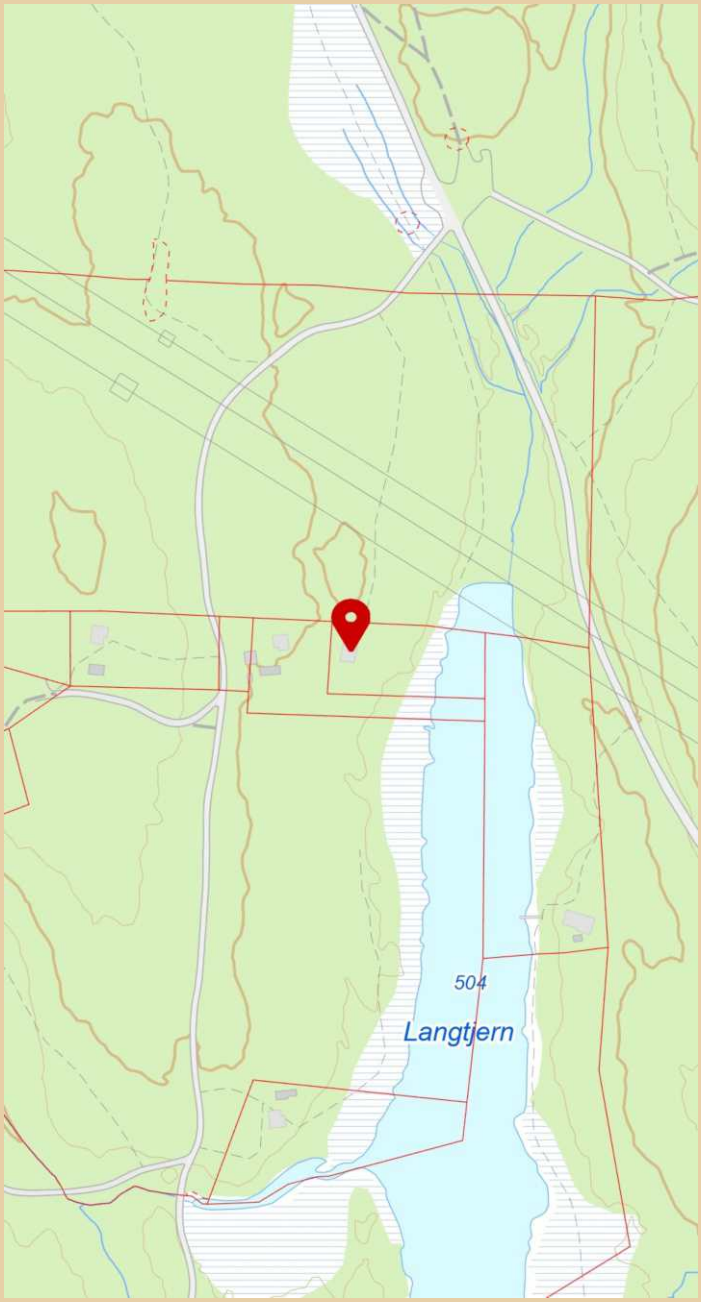
SPORT

Haugsbygda ungdomsskole	13 min
Haugsbygd Kunstgressbane	13 min
Sporty24 Hønefoss	17 min
Sporty24 Hønefoss Express	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss stasjon Linje F4	19 min 11 km
Horne Linje 223	8 min 4.6 km
Øvre Berg Linje 223	9 min 4.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min





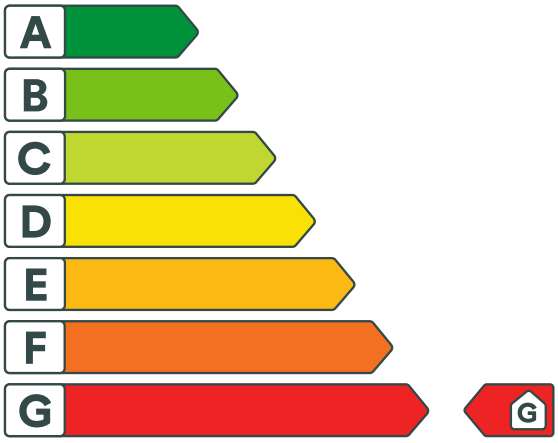
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Flagveien 30, 3514 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291366**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159374157**
Gårdsnummer **98**	Bruksnummer **7**
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 **1950**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **685,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **823,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 120 kWh**

Øvre Flagveien 30, 3514 HØNEFOSS

Detaljering

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

Øvre Flagveien 30, 3514 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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.

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.

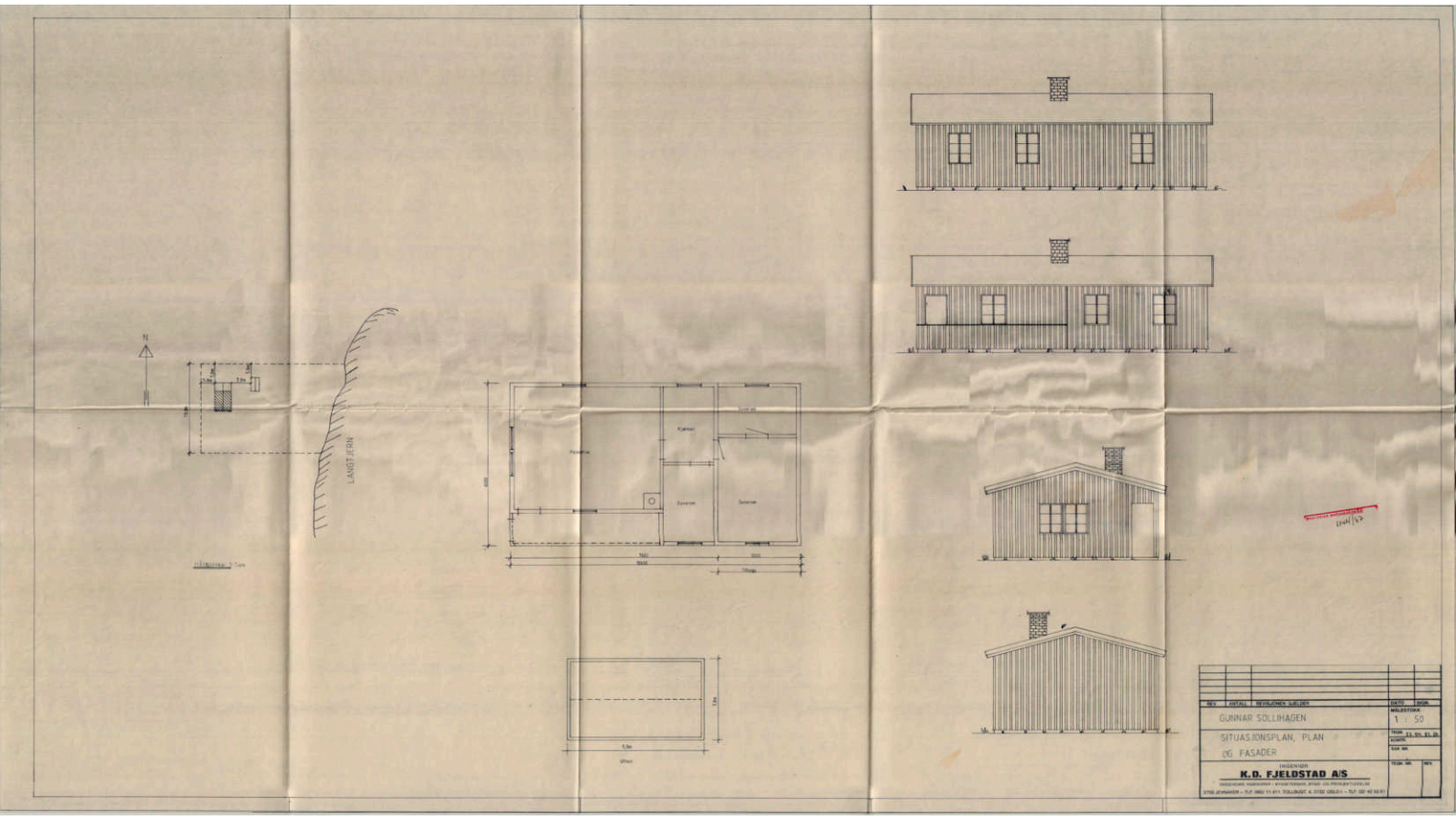
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

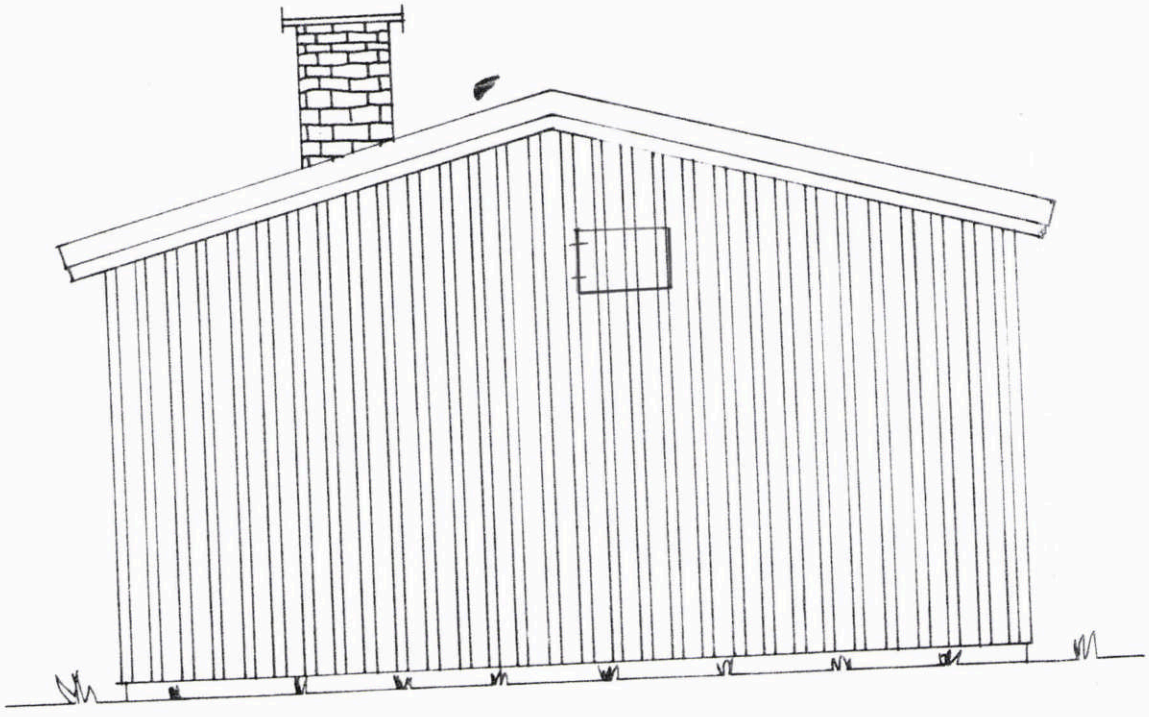
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no


N
LANGFJERN
Kjøkken
Soverom
Soverom
GUNNAR SOLLIHAGEN
SITUASJONSPLAN, PLAN
OG FASADER
1 : 50
K.D. FJELDSTAD A/S

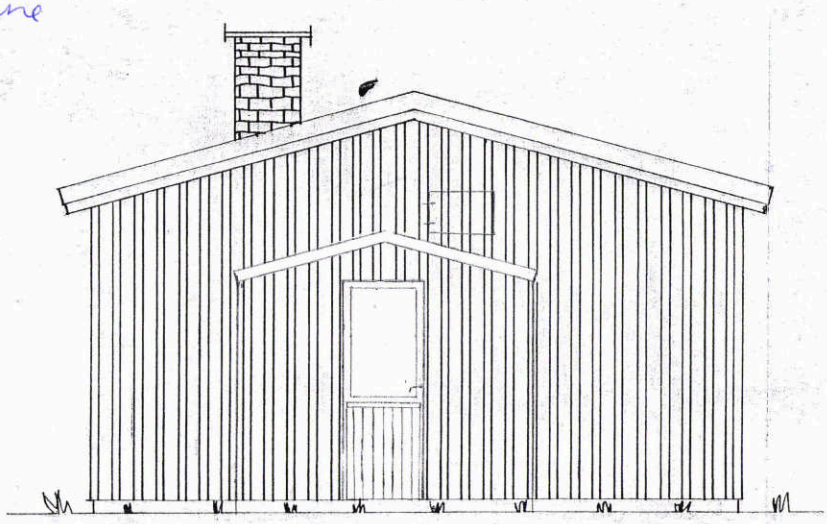
Nordvegg
Eksisterende utseende



M 1:50

Som eiere av gnr. 98 bnr. 15 godtar vi at det settes dør med takoverbygg på naboveggen til gnr. 98 bnr. 7 slik denne tegningen viser

Gunhild Marie Johansen.
Kristian Johansen.



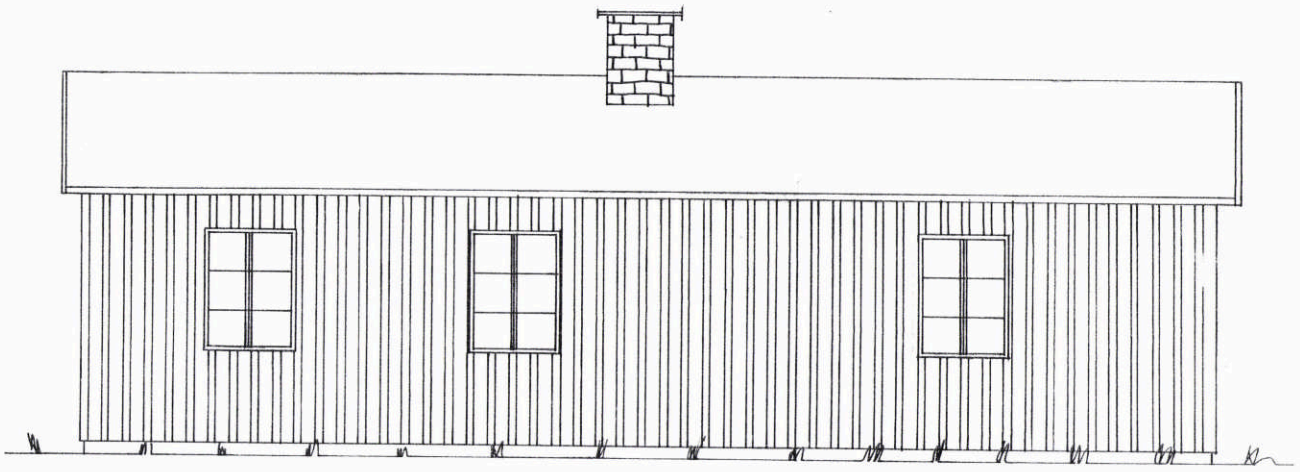
M 1:50

REV.

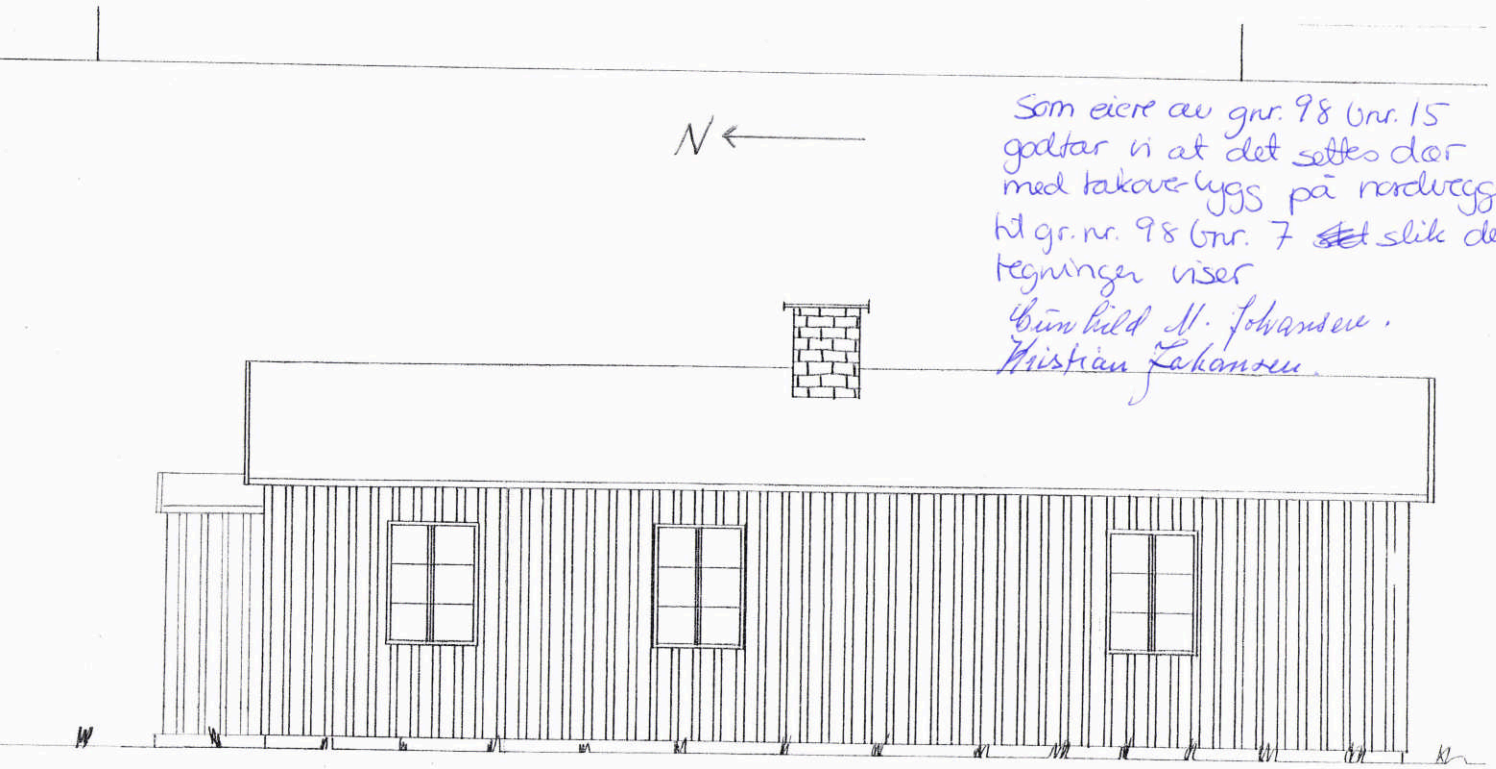
G

S

Vestvegg
Eksisterende utseende



M 1:50



Som eiere av gnr. 98 bnr. 15 godtar vi at det settes dør med takvæ-lygg på nordveggen til gr. nr. 98 bnr. 7 ~~det~~ slik denne tegningen viser

Grim Bild M. Johansen.

Kristian Jakobsen.

M 1:50

ARKIV

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Guri E. Nustad og Finn Willoc
Homans vei 35 B
1365 BLOMMENHOLM

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
03/02226-002	030634/03	BYG 98/7		12.12.2003

GNR. 98/7 - HYTTE - OVERBYGD INNGANGSPARTI

SØKNAD OM FRITAK FRA KRAVET OM SAKSBEHANDLING

Det vises til deres brev datert 07.10.03 vedrørende søknad om oppføring av overbygd inngangsparti og fritak fra krav om saksbehandling.

I brevet er det redegjort for at det omsøkte overbygget til inngangspartiet vil bli 1 meter fra nordsidens yttervegg. Nordenden av tilbygget vil bli åpen og det vil settes inn ny ytterdør som vil gå inn til en gang mellom to soverom. Hytten har i dag ytterdør inn til stuen. Et nytt inngangsparti vil være positiv for hyttas brukverdi.

Størrelsen på hytten er ca. 63 m^2. Et overbygd inngangsparti, som ikke er et lukket rom, vil ikke øke hyttens bruksareal.

Dette er et tiltak innenfor marka, og i følge kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.4 tillates ikke byggetiltak her. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra denne bestemmelsen.
Et overbygg til et inngangsparti er av en karakter som kommunen finner at det foreligger tilstrekkelig med særlige grunner for, til å gi dispensasjon. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7, gis det dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene.

Med henvisning til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 5, finner vi det ikke nødvendig å kreve søknad eller melding for dette tiltaket, som derfor unntas fra kravet om saksbehandling.

Vedlagt oversendes giro for betaling av gebyr, 1 GG, for dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene og skriftlige bekreftelsen på fritak om saksbehandling. (Stortinget har vedtatt at 1 GG for år 2003 er kr 740,-.).

Med hilsen

Arne Hellum
Fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Marthe Mollan MM.
telefon: 32 11 74 46

POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Serviceboks 24	Storgt. 13	32 11 77 13	32 11 74 00
3504 Hønefoss	3510 Hønefoss		

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE

DELEGASJONSSAK: 1144/87

TEKNISK SEKTOR Rådhuset, 3500 Hønefoss, telefon (067) 23111

Gunnar Sollihagen
3520 JEVNAKER

Arkiv nr. Gnr.98/7. BSE/if

Dato: 25. mai 1987

GNR.98 BNR.7 - TILBYGG/HYTTE.

Det vises til Deres søknad mottatt 11.5. d.å.

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

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

2. Ringerikes kommunes bestemmelser for hyttebygging må følges. Ett eksemplar returneres i undertegnet stand.

3. All material- og varetransport skal foregå på frossen eller snølagt mark eller på annen måte som ikke ødelegger markdekket. Kfr. Lov av 10.6.1977 nr. 82 om motorferdsel i utmark og vassdrag.

4. Det må benyttes taktekningsmateriale med en god landskapsestetisk virkning.

5. Nabo Hans Narve Berg, gnr.98 bnr.25, Kandidat Færdensv. 6, Hønefoss, må varsles.

6. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes: Byggherren.

   Han er forplikter til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, punkt 2 og 5 er oppfylt, kan byggekort utstedes.

R.V. Herdlevær
bygn. - og reg. sjef

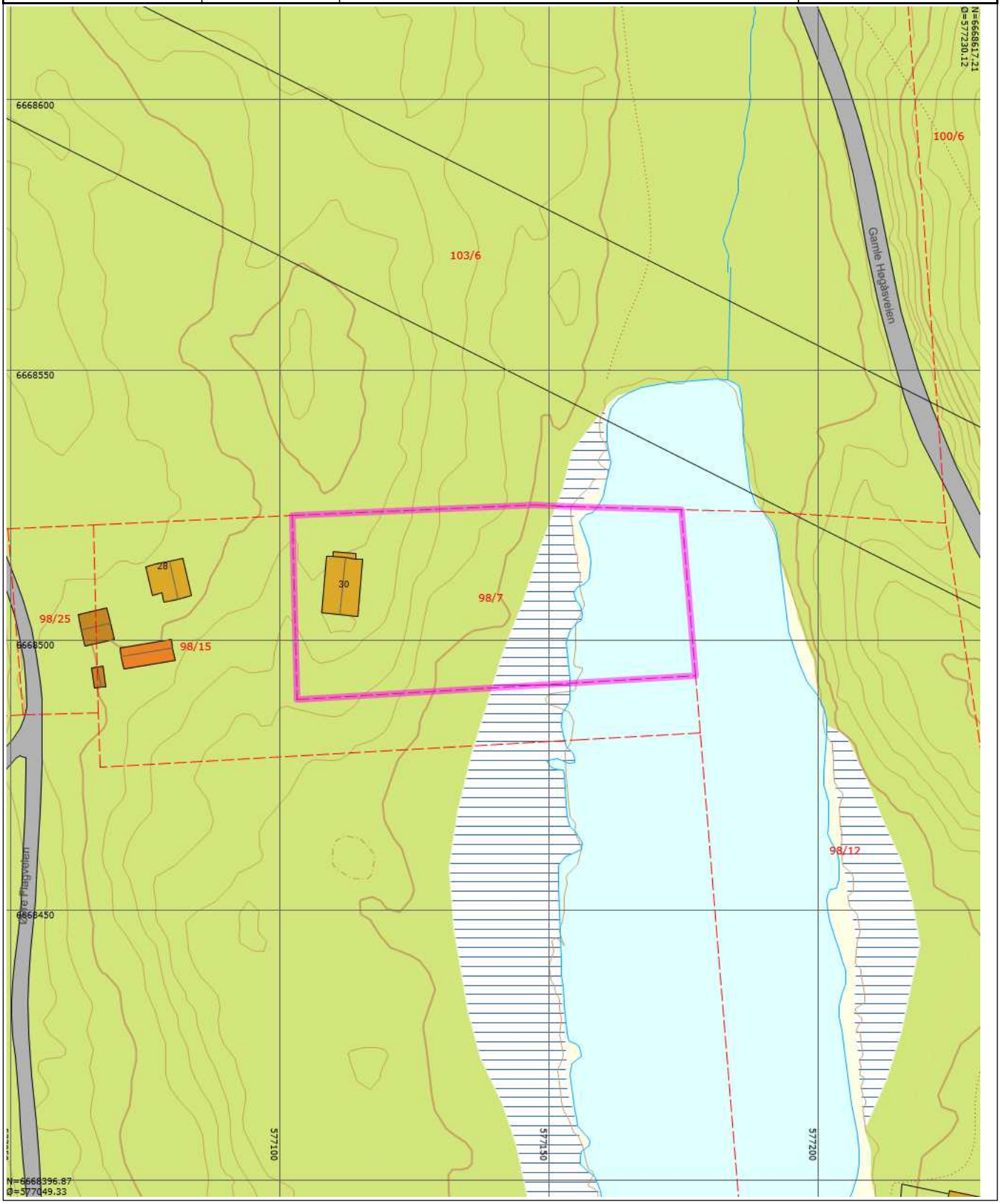
Britt Skansen Elfving
ing.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Flagveien 30 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

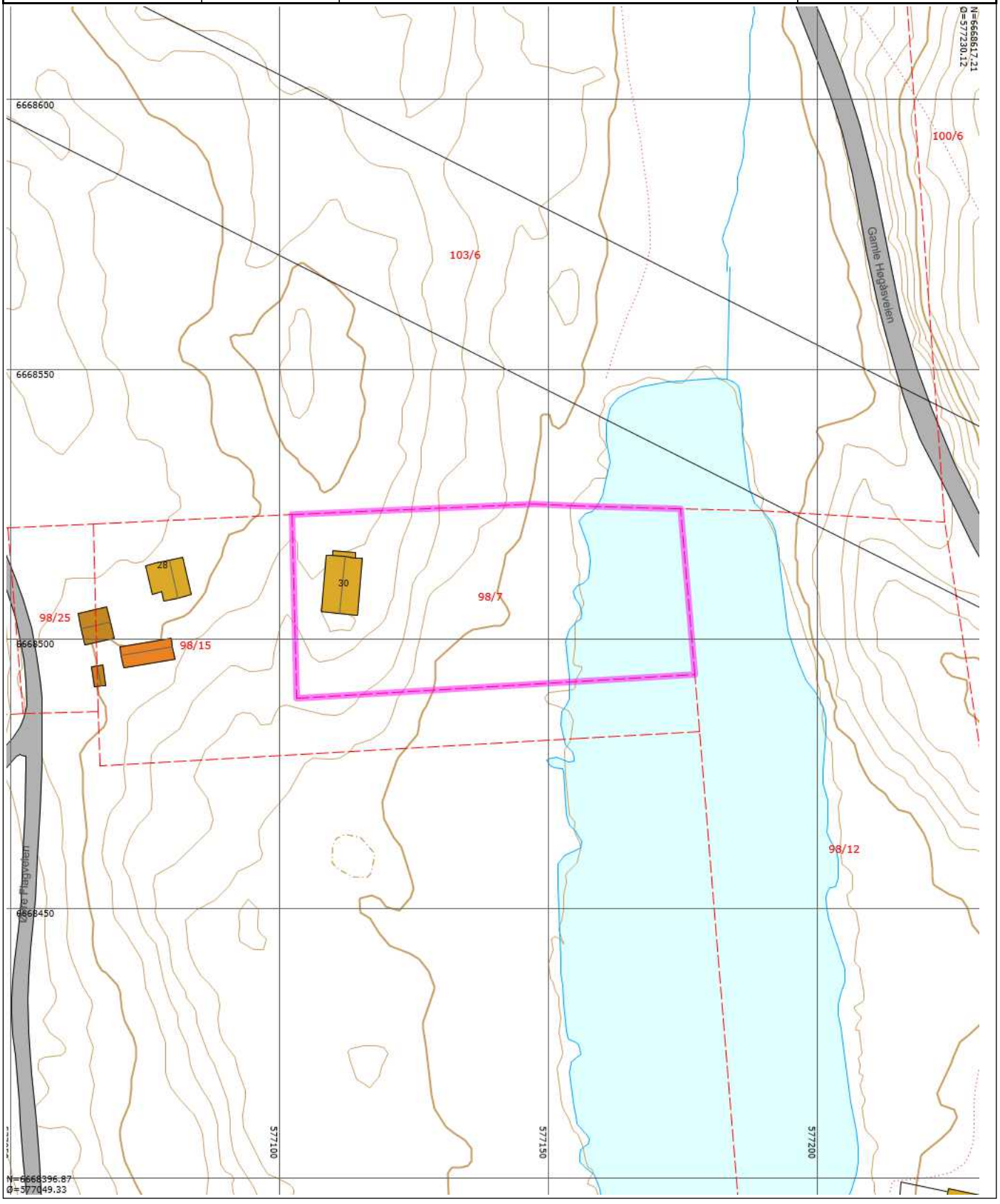


Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Flagveien 30 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Trase
- Mønelinje
- Vegdekkekant
- Fritidsbolig
- Skogsbilveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Forsenkningskurve
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Takkant
- Sti
- Garasje og uthus
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Gjerde
- Taksprang
- Udefinerte bygg
- Veg
- Innsjøkant
- Høydekurve 5m
- Innsjø

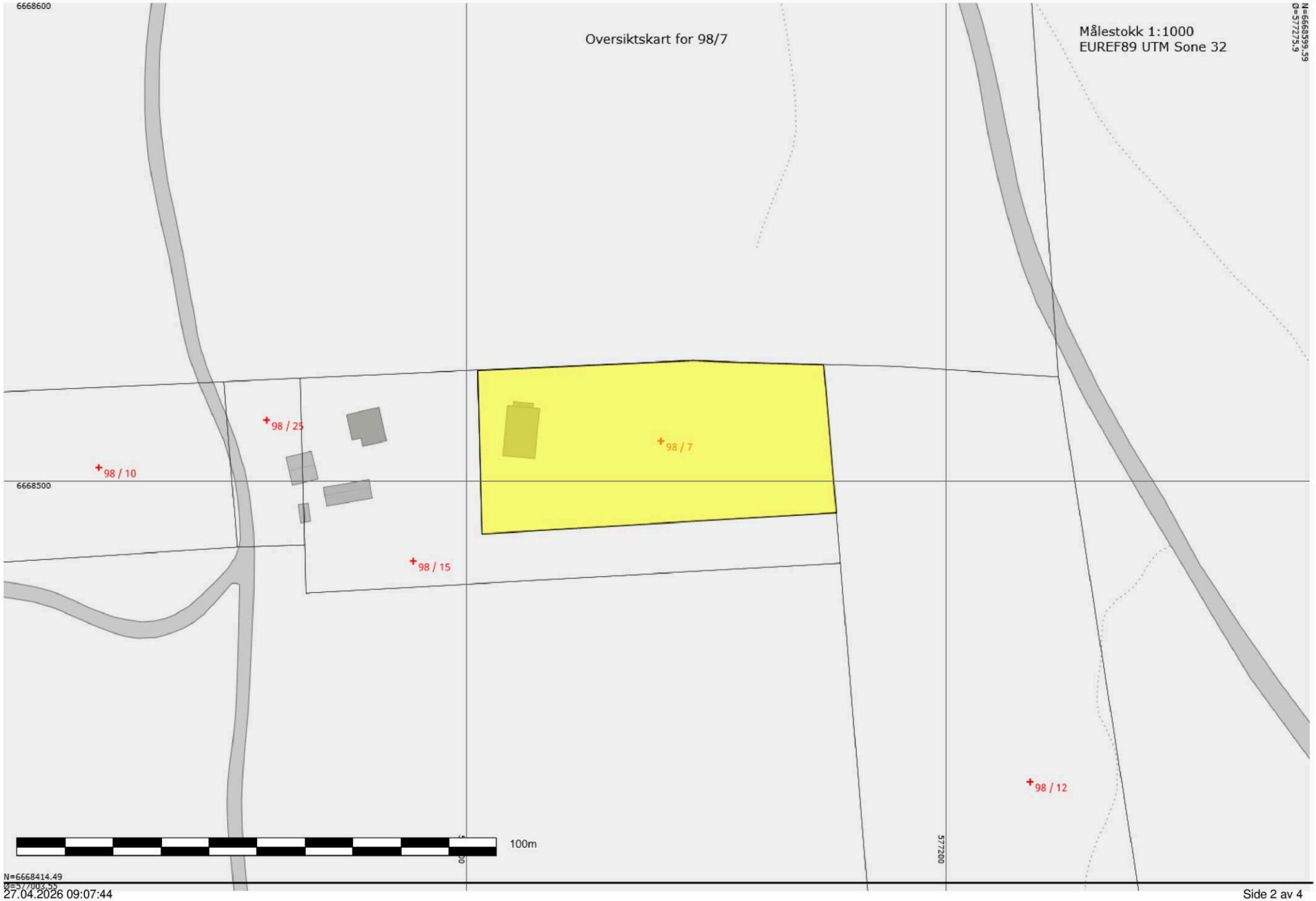
Ringerike kommune

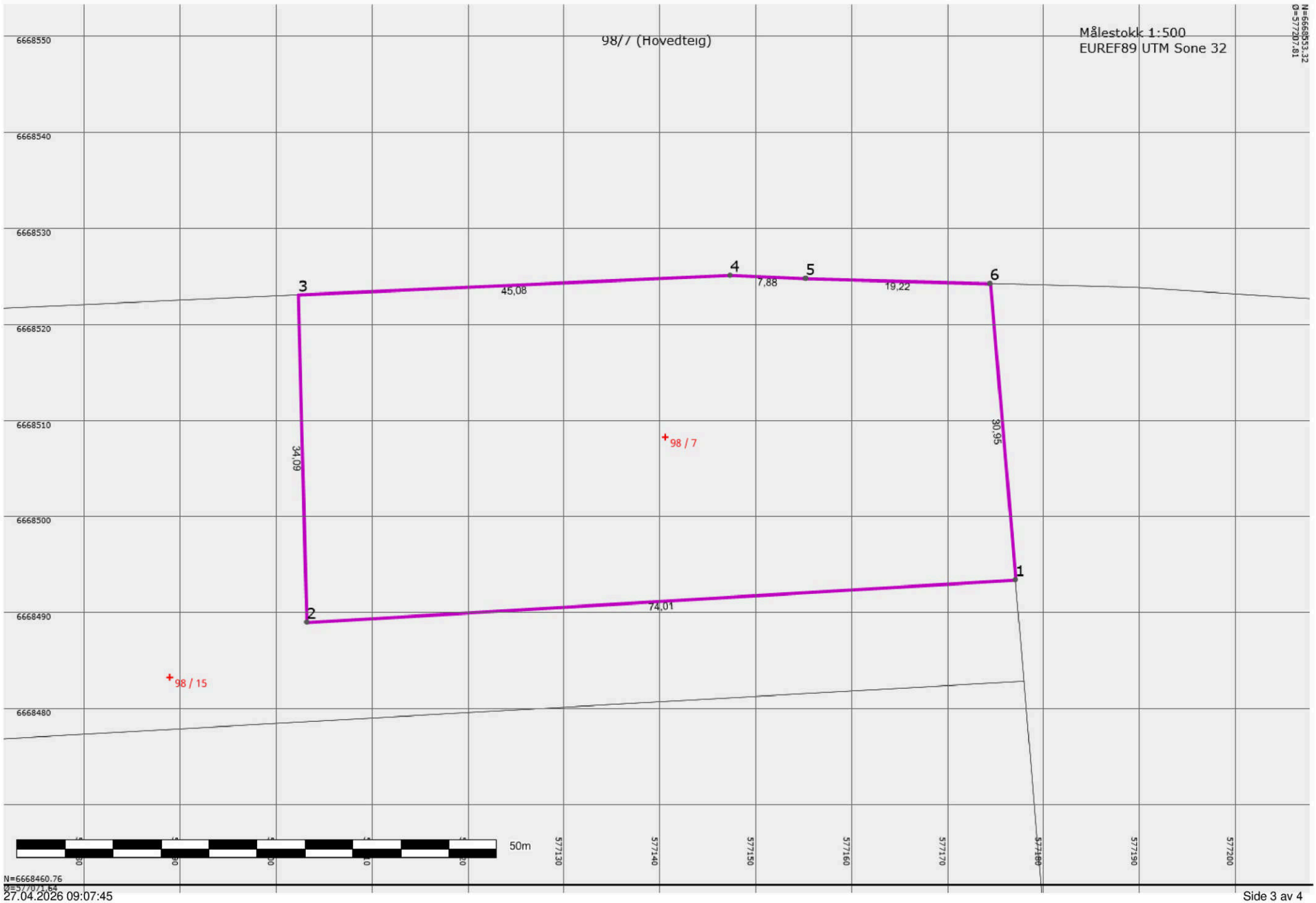
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**98**	**7**	**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 98/7
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6668599.59
Ø=577275.9
6668600
6668500
98 / 25
98 / 10
98 / 7
98 / 15
98 / 12
577200
100m
N=6668414.49
Ø=577003.55


98/7 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6668553.32
Ø=577207.81
6668550
6668540
6668530
6668520
6668510
6668500
6668490
6668480
1
2
3
4
5
6
45,08
7,88
19,22
34,09
30,95
74,01
98 / 7
98 / 15
50m
577130
577140
577150
577160
577170
577180
577190
577200
N=6668460.76
Ø=577071.64

Areal og koordinater

Areal: 2420,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6668508,23 Øst: 577140,61

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6668493,40	577177,11	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200	
			74,01	Ikke hjelpelinje	skjerm	200	
2	6668488,97	577103,23	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200	
			34,09	Ikke hjelpelinje	skjerm	200	
3	6668523,05	577102,34	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			45,08	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
4	6668525,11	577147,37	Jord	Stein med kors og vitner	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			7,88	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
5	6668524,78	577155,24	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			19,22	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
6	6668524,24	577174,45	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200	
			30,95	Ikke hjelpelinje	skjerm	200	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**98**	**7**	**0**	**0**	Øvre Flagveien 30, 3514 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	2420.84m^2
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	623.41m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	168.2m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1797.43m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	98	Bnr.	7	Fnr.		Snr.	

Adresse	Øvre Flagveien 30, 3514 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler		x

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest		

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

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)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 759,-

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

ANNET

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

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

Dato: 28.04.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	98	Bnr.	7	Fnr.		Snr.	

Adresse	Øvre Flagveien 30, 3514 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

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

27.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**98**	B.Nr:	**7**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Øvere Flagveien 30						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**24.05.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***24.05.2019***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:2

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Flagveien 30, 3514 Hønefoss
Gnr. 98, Bnr. 7, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260066

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.
