PRIVATMEGLEREN

INDRE LØKKAVEI 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Indre Løkkavei 17 , 3515 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 86, bnr. 186

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1432 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SC1163

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1927 med senere tilbygg, og fremstår med en normal standard for sin alder og konstruksjonsmåte. Som kjøper kan man forvente en jevnlig vedlikeholdt eiendom med flere nylige kosmetiske oppgraderinger, men hvor en del eldre bygningsdeler og utstyr vil kreve vedlikehold og oppgradering på sikt. Et sentralt moment er at badet i dag mangler tilfredsstillende ventilasjon og fuktsikring (tettesjikt), noe som innebærer at man aktivt må bruke det tette dusjkabinettet for å unngå fuktskader frem til badet totalrenoveres i fremtiden. Råkjelleren har naturlig fuktopptrekk som er helt typisk for boliger fra denne tiden, og rommet fungerer ypperlig til lagring så lenge man sørger for god ventilering. Videre bør det tas høyde for at eldre isolerglassvinduer fra 1970- og 80-tallet nærmer seg slutten av sin levetid og vil kreve utskifting, utbedring av en defekt takrenne for å stoppe videre slitasje på vindskier, samt at deler av rørnettet begynner å oppnå høy alder. Rent byggeteknisk er huset fundamentert på antatt faste masser, hvor grunnmuren består av en kombinasjon av naturstein, plasstøpt betong og Leca-blokker som følge av ulike byggetrinn. Etasjeskillene i selve hovedhuset er bygget i trebjelkelag, mens tilbygget under badet er utført med et støpt betongdekke. Ytterveggene består av isolert bindingsverk som er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Takkonstruksjonen er oppført som et plassbygd saltak med tresperrer, og yttertaket er tekket med profilerte metallplater som imiterer takstein, lagt over et undertak av armert plastduk.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er primært utformet som saltak og er tekket med profilerte metallplater som imiterer takstein. Fra utstikket ved terrassen er det synlig at undertaket består av en armert plastduk. Taktekkingen ble utvendig slipt ned og overflatemalt av nåværende eier våren 2026, med unntak av baksiden (østsiden) som fremdeles bærer original overflate.

Bygningen er utstyrt med takrenner og nedløp i sortlakkert metall. Takvannet ledes i all hovedsak ned under terreng. Det er montert innfelt beslag rundt skorsteinen over tak. Det er verken etablert snøfangere eller takstige på yttertaket.

Ytterveggene består hovedsakelig av isolert bindingsverk og er kledd med stående tømmermannskledning. Tilbyggene og store deler av fasaden fikk etterisolering og ny kledning i forbindelse med byggearbeider godkjent i 1983/1985. Utvendig kledning (med unntak av bakside) ble beiset av nåværende eier i 2026.

Konstruksjonen er et plassbygd saltak med sperrer i treverk.
Det er en mindre kottdør til kneloftet på det ene soverommet.
Det er etablert en luftespalte i mellom sperrene med asfaltplater, men den er veldig smal.
Eier har for øvrig ikke opplyst om noe ising på vinterstid som vil kunne indikere manglende lufting/isolering.

Vinduene i boligen er en kombinasjon av to- og trelags isolerglass og varierer vesentlig i alder. På soverom syd står det et nyere glidehengslet, hvitmalt trevindu. I andre etasje mot nord er vinduet fra 1978, med lufteventil i karmen. Vindu og terrassedør i TV-stuen består av trelags isolerglass fra 1984.
Boligens hovedytterdør er utført i edeltre utstyrt med frostet glassfelt.
Ytterdøren fra TV-stuen ut mot terrasse (terrassedør) er en hvitmalt tredør produsert i 1984.

Utenfor TV-stuen er det bygget en treterrasse av trykkimpregnerte materialer, fundamentert og lagt nesten direkte ned mot jord/grusunderlaget. Terrassen er omkranset av et ca. 90 cm høyt rekkverk i tre, montert med horisontale spiler. I tilknytning til terrassen er det oppført et rammeverk (paviljong/pergola) forsterket i trekonstruksjon inn mot husets fasade.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv, malte plater på veggene og takess/plater i himlinger.

Etasjeskillere i hovedboligen er utført i trebjelkelag. Under badet/tilbygget er etasjeskillet utført i betong.

Stuen har montert en frittstående vedovn plassert på gulvplate/fliser. Skorsteinen har innfelt beslag over yttertak. Det foreligger ingen avvik fra feiervesenet. Siste tilsynsdato er 12.02.2020, og siste feiing ble utført 21.10.2024. Sotluke er lokalisert i kjeller.

Kjelleren er en klassisk råkjeller med ubehandlede vegger av betong, Leca og naturstein/gråstein. Gulvet er av støpt betong. Rommet fungerer i dag som lagringsplass og teknisk rom for opplegg til vaskemaskin, vanninntak og varmtvannsbereder. Kjelleren ble utvidet i forbindelse med et tidligere tilbygg

Hovedtrappen opp til loft/2. etasje er en eldre halvsvingtrapp i tre med tette opptrinn. Trappen ble slipt ned og overflatemalt av eier våren 2026. Adkomst til råkjeller er via en svært bratt og enkel plassbygd tretrapp/stige.

Innvendige dører består hovedsakelig av hvite, slette dørblader samt enkelte fyllingsdører i trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er lokalisert i boligens tilbygg og er bygget på et etasjeskille av betong. Veggoverflatene består av eldre baderomspanel som nylig er malt av eier. Gulvet har et eldre vinylbelegg med oppkant ved dørterskel, hvor nåværende eier våren 2026 monterte selvklebende plastfliser rett oppå det gamle belegget av kosmetiske årsaker. Innredningen består av gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, samt et hjørnestilt dusjkabinett, servant og servantskap som ble montert nytt i 2026. Inne på badet er det montert en synlig Durgoventil for lufting av avløpsrørene. Våtrommet er plassert i boligens tilbygg. Etasjeskillet mot den underliggende råkjelleren er utført i støpt betong. Avløpsrør og sluk er åpent og synlig for inspeksjon fra undersiden av dekket i kjelleren. Veggene inne på badet, spesielt der dusjkabinett og servant er montert, vender direkte ut mot boligens ytterveggkonstruksjon i treverk. Det er ikke foretatt fysisk inngrep (hulltaking) for fuktsøk i veggene.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke registrert synlige fuktskader, lekkasjer eller saltutslag på undersiden av betongdekket ved inspeksjon fra råkjelleren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen med en U-formet innredning. Innredningen ble utvidet og modernisert av nåværende eier i 2021, med nye mørkegrønne, profilerte fronter og ny mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, frittstående komfyr og en smal (40 cm) oppvaskmaskin under benk.
Det er etablert mekanisk avtrekk over kokesonen i form av en vegghengt ventilator. Denne er kun utstyrt med kullfilter og blåser luften tilbake i rommet (resirkulering), i stedet for å lede avkastluften ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastrør (PEX). Hovedinntaket for vann er lokalisert i råkjelleren og består av et plastrør (PEL) med påmontert hovedstoppekran og vannmåler. Det er også observert en utvendig hovedstoppekran plassert på nordsiden (baksiden) av baderomstilbygget.

Avløpsrørene er hovedsakelig utført i nyere plast (PP/PVC), men det er registrert partier med eldre støpejernsrør over gulv i råkjelleren.
For lufting av avløpssystemet er det montert en synlig Durgoventil (lufting) inne på badet.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og vinduer. Kjøkkenet har montert en mekanisk ventilator over kokesonen, men denne er utelukkende utstyrt med kullfilter for resirkulering og blåser luften tilbake i rommet. Badet mangler ventilering.

Varmtvannsbereder er av typen Høiax på ca. 200 liter, produsert i 2015, og står plassert i råkjelleren. Gulvet har etablert sluk i nærheten av berederen for å avverge oversvømmelse ved en eventuell lekkasje. Berederen er elektrisk tilkoblet strømnettet via en vanlig stikkontakt (plugg).

Anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent ledningsnett. Hovedinntaket ble utvidet fra tofase til trefase sommeren 2022 i forbindelse med etablering av elbillader og nytt utvendig sikringsskap. Hovedfordelingsskapet er lokalisert i trappegangen og er bestykket med automatsikringer samt dokumentert med kursfortegnelse.
Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet på det utførte arbeidet.
Det gjøres oppmerksom på at takstmann ikke er elektroinstallatør. Det settes derfor ikke tilstandsgrad (TG) på det elektriske anlegget, og punktene her er kun ment som overordnede visuelle opplysninger, i henhold til DiBK (Direktoratet for byggkvalitet) sine retningslinjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser, basert på tidligere salgsoppgave, at dreneringen ble oppgradert i nyere tid før nåværende eier overtok .
Utvendig langs deler av husets sokkel/grunnmur er det etablert et belte med pukk/singel, og grunnmursplast (knotteplast) er synlig over terrengnivå.

Boligen er fundamentert på antatt faste masser. Grunnmuren vitner om flere byggetrinn og består av en kombinasjon av naturstein/gråsteinsmur fra opprinnelig byggeår (1924), samt plasstøpt betong og Leca-blokker fra senere tilbygg.
Det er observert fuktmerker, saltutslag og riss i overflatene på grunnmuren innvendig. Natursteinsmurer og eldre betong suger fuktighet kapillært fra grunnen. Den visuelle tilstanden indikerer at konstruksjonen bærer preg av alder og mangler et moderne fuktsperresjikt.

Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Propcloud
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger ut til kommunalt påkoblingspunkt. Det er påvist en utvendig hovedstoppekran for vann plassert i grunnen på baksiden (nordsiden) av baderomstilbygget.
Nøyaktig alder, type materiale og rørtraseens tilstand i grunnen er udokumentert. Basert på boligens byggeår (1924) og tilbygg (1983/1985) må det påregnes at deler av, eller hele, det utvendige røranlegget har passert over halvparten av sin forventede tekniske levetid.
Eier opplyser om at det ble lagt ny stikkledning til vannet mellom kum og boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	153 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger tegninger som stemmer med boligens fotavtrykk, men det er ikke angitt bruk av rommene.

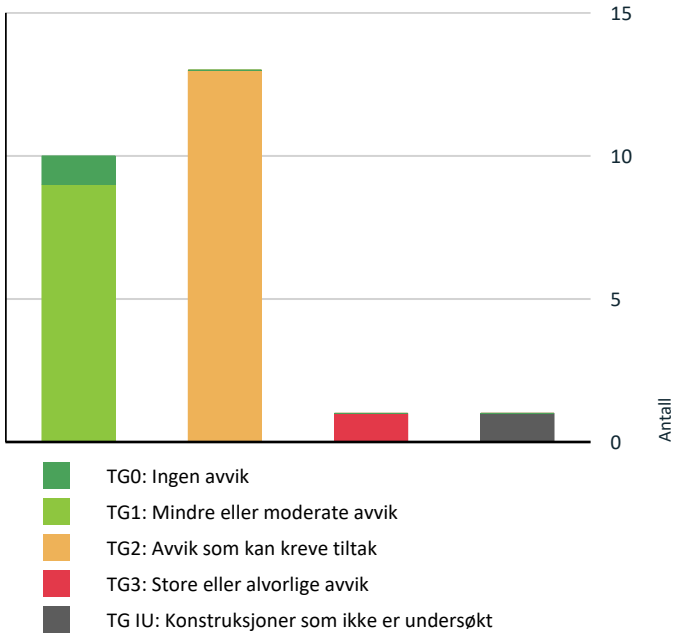
Garasje

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

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

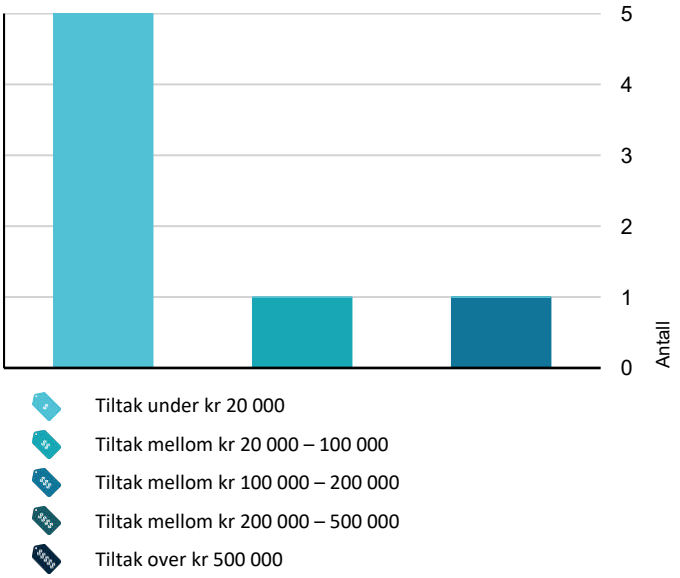
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Badet mangler fullstendig ventilering. Veggplatene har ingen fuktsikrende profil/sokkellist i underkant mot gulvet, noe som innebærer stor risiko for kapillært fuktopptrekk og påfølgende skader i platene ved eventuelt vannsøl. Den kosmetiske oppgraderingen av gulvet fungerer ikke som membran. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt og vil ikke tåle normal bruk dersom vann ble påført direkte mot vegger eller gulv

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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.
Det er avvik:

På boligens østside er det et lite takrenneløp ut fra hovedtaket (bortenfor badet) som mangler endelokk. Her ledes takvannet i dag direkte mot vindski og underliggende panel, hvor det allerede er synlig avflassing og tegn på mulig fuktskade/råte. Takrennen på vestsiden er stedvis deformert, mest sannsynlig som en direkte konsekvens av ytre påkjenning fra snølast.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det store vinduet i stuen (ved peisovnen) kniper merkbart i sidekarmen og går ustødig ved bruk. På vinduer fra 1970- og 80-tallet er tetningslister slitt, pakninger begynner å feile, og det er observert tørr/avflasset overflatemaling utvendig. Isolerglassruta fra 1978 og 1984 har oversteget sin statistiske levetid

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Sotluken i kjelleren er sterkt preget av rust, har ikke vært tømt på lengre tid, og er delvis fylt opp med murpuss og bygningsrester.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert riss, saltutslag og merker etter fuktopptrekk i grunnmuren, noe som er svært vanlig for konstruksjoner fra denne tidsperioden uten moderne fuktsikring/utvendig isolering på grunnmur.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Begge soveromsdørene i 2. etasje (loftet) subber kraftig i dørkarmen og er vanskelige eller direkte umulige å lukke. Dette skyldes høyst sannsynlig setninger og skjevheter i etasjeskillet som har forskjøvet karmene

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Til tross for opplysninger om at dreneringen er av nyere dato, er det tydelige saltutslag og merker etter fuktopptrekk på innsiden av grunnmuren i kjelleren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er montert komfyrvakt over kokesonen, men eier opplyser at denne er defekt og ikke fungerer som den skal. I tillegg opplyser eier at kjøkkenarmaturet (blandebatteriet) er løst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1927

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Løpende innvendige moderniseringer, maling av vegger , trapp mm.
2021	Varmepumpe	Varmepumpe av typen Kaiteki ble installert
2022	Elektro	Utvendig sikringsskap ble montert, kapasiteten ble økt fra tofase til trefase, og elbillader ble satt opp
2021	Kjøkken	Kjøkkenet ble utvidet og fornyet med nye fronter, laminert benkeplate, nytt høyskap og vask
2026	Bad	Overflaten på badet ble pusset opp med baderomspanel, selvklebende "flis" på gulvbelegg, samt ny dusj, servant og servantskap
2026	Utvendig beising	Huset ble utvendig beiset av nåværende eier, med unntak av baksiden

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er primært utformet som saltak og er tekket med profilerte metallplater som imiterer takstein. Fra utstikket ved terrassen er det synlig at undertaket består av en armert plastduk. Taktekkingen ble utvendig slipt ned og overflatemalt av nåværende eier våren 2026, med unntak av baksiden (østsiden) som fremdeles bærer original overflate.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen er utstyrt med takrenner og nedløp i sortlakkert metall. Takvannet ledes i all hovedsak ned under terreng. Det er montert innfelt beslag rundt skorsteinen over tak. Det er verken etablert snøfangere eller takstige på yttertaket.

Vurdering av avvik:

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

På boligens østside er det et lite takrenneløp ut fra hovedtaket (bortenfor badet) som mangler endelokk. Her ledes takvannet i dag direkte mot vindski og underliggende panel, hvor det allerede er synlig avflassing og tegn på mulig fuktskade/råte. Takrennen på vestsiden er stedvis deformert, mest sannsynlig som en direkte konsekvens av ytre påkjenning fra snølast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Endelokk må monteres omgående for å forhindre videre vannskade. Vindskier med skade må stikksjekkes og eventuelt byttes ut. Deformert takrenne bør skiftes for å ivareta funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består hovedsakelig av isolert bindingsverk og er kledd med stående tømmermannskledning. Tilbyggene og store deler av fasaden fikk etterisolering og ny kledning i forbindelse med byggearbeider godkjent i 1983/1985. Utvendig kledning (med unntak av bakside) ble beiset av nåværende eier i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Konstruksjonen er et plassbygd saltak med sperrer i treverk.
Det er en mindre kottdør til kneloftet på det ene soverommet.
Det er etablert en luftespalte i mellom sperrene med asfaltplater, men den er veldig smal.
Eier har for øvrig ikke opplyst om noe ising på vinterstid som vil kunne indikere manglende lufting/isolering.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i boligen er en kombinasjon av to- og trelags isolerglass og varierer vesentlig i alder. På soverom syd står det et nyere glidehengslet, hvitmalt trevindu. I andre etasje mot nord er vinduet fra 1978, med lufteventil i karmen. Vindu og terrassedør i TV-stuen består av trelags isolerglass fra 1984.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det store vinduet i stuen (ved peisovnen) kniper merkbart i sidekarmen og går ustødig ved bruk. På vinduer fra 1970- og 80-tallet er tetningslister slitt, pakninger begynner å feile, og det er observert tørr/avflasset overflatemaling utvendig. Isolerglassruta fra 1978 og 1984 har oversteget sin statistiske levetid

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det knipende vinduet i stuen må justeres. De øvrige vinduene av eldre dato har etterslep på vedlikehold (tetningslister/maling). De krever overflatebehandling, men man må uansett påregne bytte av samtlige eldre vinduer innen relativt kort tid grunnet alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligens hovedytterdør er utført i edeltre utstyrt med frostet glassfelt.
Ytterdøren fra TV-stuen ut mot terrasse (terrassedør) er en hvitmalt tredør produsert i 1984.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utenfor TV-stuen er det bygget en treterrasse av trykkimpregnerte materialer, fundamentert og lagt nesten direkte ned mot jord/grusunderlaget. Terrassen er omkranset av et ca. 90 cm høyt rekkverk i tre, montert med horisontale spiler. I tilknytning til terrassen er det oppført et rammeverk (paviljong/pergola) forsterket i trekonstruksjon inn mot husets fasade.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv, malte plater på veggene og takess/plater i himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i hovedboligen er utført i trebjelkelag. Under badet/tilbygget er etasjeskillet utført i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stuen har montert en frittstående vedovn plassert på gulvplate/fliser. Skorsteinen har innfelt beslag over yttertak. Det foreligger ingen avvik fra feiervesenet. Siste tilsynsdato er 12.02.2020, og siste feiing ble utført 21.10.2024. Sotluke er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sotluken i kjelleren er sterkt preget av rust, har ikke vært tømt på lengre tid, og er delvis fylt opp med murpuss og bygningsrester.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sotluken og bunnen av pipeløpet må tømmes for masse, renses og funksjonstestes for å sikre at skorsteinen kan vedlikeholdes og feies på forsvarlig måte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er en klassisk råkjeller med ubehandlede vegger av betong, Leca og naturstein/gråstein. Gulvet er av støpt betong. Rommet fungerer i dag som lagringsplass og teknisk rom for opplegg til vaskemaskin, vanninntak og varmtvannsbereder. Kjelleren ble utvidet i forbindelse med et tidligere tilbygg

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert riss, saltutslag og merker etter fuktopptrekk i grunnmuren, noe som er svært vanlig for konstruksjoner fra denne tidsperioden uten moderne fuktsikring/utvendig isolering på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For dagens bruk som grovkjeller er fuktopptrekket et akseptabelt avvik som ikke krever strakstiltak, forutsatt tilstrekkelig ventilasjon for å unngå kondens og muggvekst. Kjelleren egner seg ikke til innredning av oppholdsrom uten at fullstendig drenering og utvendig fuktsikring etableres først.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedtrappen opp til loft/2. etasje er en eldre halvsvingtrapp i tre med tette opptrinn. Trappen ble slipt ned og overflatemalt av eier våren 2026. Adkomst til råkjeller er via en svært bratt og enkel plassbygd tretrapp/stige.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

: Innvendige dører består hovedsakelig av hvite, slette dørblader samt enkelte fyllingsdører i trekarmer.

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

Begge soveromsdørene i 2. etasje (loftet) subber kraftig i dørkarmen og er vanskelige eller direkte umulige å lukke. Dette skyldes høyst sannsynlig setninger og skjevheter i etasjeskillet som har forskjøvet karmene

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

For å gjenopprette normal funksjon må dørene og karmene justeres. I verste fall må dørbladene høvles ned for å gå klar av karm og dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er lokalisert i boligens tilbygg og er bygget på et etasjeskille av betong. Veggoverflatene består av eldre baderomspanel som nylig er malt av eier. Gulvet har et eldre vinylbelegg med oppkant ved dørterskel, hvor nåværende eier våren 2026 monterte selvklebende plastfliser rett oppå det gamle belegget av kosmetiske årsaker.
Innredningen består av gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, samt et hjørnestilt dusjkabinett, servant og servantskap som ble montert nytt i 2026. Inne på badet er det montert en synlig Durgoventil for lufting av avløpsrørene.

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

Badet mangler fullstendig ventilering. Veggplatene har ingen fuktsikrende profil/sokkellist i underkant mot gulvet, noe som innebærer stor risiko for kapillært fuktopptrekk og påfølgende skader i platene ved eventuelt vannsøl. Den kosmetiske oppgraderingen av gulvet fungerer ikke som membran. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt og vil ikke tåle normal bruk dersom vann ble påført direkte mot vegger eller gulv

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å forhindre kondens, mugg og påfølgende fuktskader må det umiddelbart etableres tilstrekkelig ventilasjon, primært ved montering av mekanisk avtrekk. Rommets tekniske levetid er overskredet, men funksjonen kan opprettholdes en stund til utelukkende ved fortsatt og konsekvent bruk av det lukkede dusjkabinettet. Rommet fordrer løpende overvåking, og fullstendig totalrenovering av våtrommet må uansett påregnes i overskuelig fremtid for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er plassert i boligens tilbygg. Etasjeskillet mot den underliggende råkjelleren er utført i støpt betong. Avløpsrør og sluk er åpent og synlig for inspeksjon fra undersiden av dekket i kjelleren. Veggene inne på badet, spesielt der dusjkabinett og servant er montert, vender direkte ut mot boligens ytterveggkonstruksjon i treverk. Det er ikke foretatt fysisk inngrep (hulltaking) for fuktsøk i veggene.
Det er ikke registrert synlige fuktskader, lekkasjer eller saltutslag på undersiden av betongdekket ved inspeksjon fra råkjelleren.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen med en U-formet innredning. Innredningen ble utvidet og modernisert av nåværende eier i 2021, med nye mørkegrønne, profilerte fronter og ny mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, frittstående komfyr og en smal (40 cm) oppvaskmaskin under benk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert komfyrvakt over kokesonen, men eier opplyser at denne er defekt og ikke fungerer som den skal. I tillegg opplyser eier at kjøkkenarmaturet (blandebatteriet) er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den defekte komfyrvakten må byttes ut eller repareres. Kjøkkenarmaturet skal eier feste fagmessig før salg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk over kokesonen i form av en vegghengt ventilator. Denne er kun utstyrt med kullfilter og blåser luften tilbake i rommet (resirkulering), i stedet for å lede avkastluften ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastrør (PEX). Hovedinntaket for vann er lokalisert i råkjelleren og består av et plastrør (PEL) med påmontert hovedstoppekran og vannmåler. Det er også observert en utvendig hovedstoppekran plassert på nordsiden (baksiden) av baderomstilbygget.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er hovedsakelig utført i nyere plast (PP/PVC), men det er registrert partier med eldre støpejernsrør over gulv i råkjelleren. For lufting av avløpssystemet er det montert en synlig Durgoventil (lufting) inne på badet.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og vinduer. Kjøkkenet har montert en mekanisk ventilator over kokesonen, men denne er utelukkende utstyrt med kullfilter for resirkulering og blåser luften tilbake i rommet. Badet mangler ventilering.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er av typen Høiax på ca. 200 liter, produsert i 2015, og står plassert i råkjelleren. Gulvet har etablert sluk i nærheten av berederen for å avverge oversvømmelse ved en eventuell lekkasje. Berederen er elektrisk tilkoblet strømnettet via en vanlig stikkontakt (plugg).

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent ledningsnett. Hovedinntaket ble utvidet fra tofase til trefase sommeren 2022 i forbindelse med etablering av elbillader og nytt utvendig sikringsskap. Hovedfordelingsskapet er lokalisert i trappegangen og er bestykket med automatsikringer samt dokumentert med kursfortegnelse.
Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet på det utførte arbeidet.
Det gjøres oppmerksom på at takstmann ikke er elektroinstallatør. Det settes derfor ikke tilstandsgrad (TG) på det elektriske anlegget, og punktene her er kun ment som overordnede visuelle opplysninger, i henhold til DiBK (Direktoratet for byggkvalitet) sine retningslinjer.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. 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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser, basert på tidligere salgsoppgave, at dreneringen ble oppgradert i nyere tid før nåværende eier overtok .
Utvendig langs deler av husets sokkel/grunnmur er det etablert et belte med pukk/singel, og grunnmursplast (knotteplast) er synlig over terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til tross for opplysninger om at dreneringen er av nyere dato, er det tydelige saltutslag og merker etter fuktopptrekk på innsiden av grunnmuren i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at kjelleren skal fungere som en uinnredet råkjeller/grovkjeller er fuktopptrekket et akseptert avvik, forutsatt rikelig ventilasjon. Avviket utløser ingen umiddelbare strakstiltak i dag, men dersom rom under terreng på noe tidspunkt skal innredes, må det foretas fullstendig ny utvendig oppgraving, drenering og fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på antatt faste masser. Grunnmuren vitner om flere byggetrinn og består av en kombinasjon av naturstein/gråsteinsmur fra opprinnelig byggeår (1924), samt plasstøpt betong og Leca-blokker fra senere tilbygg.
Det er observert fuktmerker, saltutslag og riss i overflatene på grunnmuren innvendig. Natursteinsmurer og eldre betong suger fuktighet kapillært fra grunnen. Den visuelle tilstanden indikerer at konstruksjonen bærer preg av alder og mangler et moderne fuktsperresjikt.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger ut til kommunalt påkoblingspunkt. Det er påvist en utvendig hovedstoppekran for vann plassert i grunnen på baksiden (nordsiden) av baderomstilbygget.
Nøyaktig alder, type materiale og rørtraseens tilstand i grunnen er udokumentert. Basert på boligens byggeår (1924) og tilbygg (1983/1985) må det påregnes at deler av, eller hele, det utvendige røranlegget har passert over halvparten av sin forventede tekniske levetid.
Eier opplyser om at det ble lagt ny stikkledning til vannet mellom kum og boligen.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar

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

Vedlikehold

Beskrivelse
På eiendommen står det en frittstående dobbelgarasje godkjent og oppført i 1983. Bygningen er av enkel standard og er fundamentert direkte på grunn av pukk, med et innvendig grus- og jordgulv der det er lagt ut en armert duk som i dag er stedvis slitt og ødelagt. Veggkonstruksjonen består av uisolert bindingsverk (10 cm) utvendig kledd med stående tømmermannskledning, og taket er bygget som et plassbygd saltak med underliggende armert plastduk, utvendig tekket med profilerte metallplater som imiterer takstein. Garasjen er utstyrt med to manuelle vippeporter, men ettersom den tilliggende treterrassen er bygget for tett på den ene porten, er adkomsten her blokkert; bygget fungerer dermed i praksis som parkering for kun én bil, mens resten av arealet egner seg for lagring av sykler og utstyr. En kjøper må forvente en uisolert bygning med vedlikeholdsbehov, hvor fraværet av støpt og fuktsikret gulv har ført til påviselig fuktopptrekk i bunnsvill og nederste del av innvendig panel.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/111 m²

Enebolig: 5 Bod, Entré, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, TV-stue, Bad, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 3-5 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Kvernberggata 35	172	16-12-2025	4 650 000	4 710 000	27 383	1927	Enebolig	1.5 km
2	Myrveien 16	131	03-11-2023	3 400 000	3 420 000	26 106	1908	Enebolig	1.3 km
3	Hagaveien 4	172	02-08-2023	4 530 000	4 370 000	25 406	1939	Enebolig	1.9 km
4	Hønengata 55	166	01-12-2023	4 000 000	4 140 000	24 939	1940	Enebolig	752 m
5	Harald Hardrådes gate 11	153	18-03-2024	3 750 000	3 790 000	24 771	1910	Enebolig	1.7 km
6	Lagesens gate 26	123	29-04-2025	3 100 000	3 040 000	24 715	1903	Enebolig	253 m
7	Benterudgata 19	136	03-10-2023	2 950 000	3 050 000	22 426	1948	Enebolig	1.6 km
8	Indre Løkkavei 23, 3515 HØNEFOSS	203		2 520 000		12 413		enebolig	112 m
9	Storløkkaveien 21A, 3515 HØNEFOSS	249		2 050 000		8 232		enebolig	299 m
10	Svingveien 1B, 3515 HØNEFOSS	254		3 910 000		15 393		enebolig	66 m
11	Svingveien 6, 3515 HØNEFOSS	426		4 400 000		10 328		enebolig	54 m
12	Indre Løkkavei 23, 3515 HØNEFOSS	203		2 520 000		12 413		enebolig	112 m
13	Storløkkaveien 21A, 3515 HØNEFOSS	249		2 050 000		8 232		enebolig	299 m
14	Svingveien 1B, 3515 HØNEFOSS	254		3 910 000		15 393		enebolig	66 m
15	Svingveien 6, 3515 HØNEFOSS	426		4 400 000		10 328		enebolig	54 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 040 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**240 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 540 000**

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.	1 450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

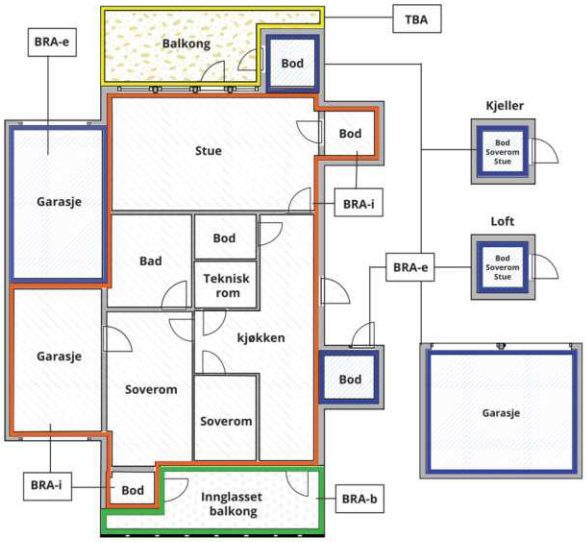
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	36			36			36
Etasje	62			62	38		62
Loft	13			13		18	31
SUM	**111**				**38**	**18**	**129**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
Etasje	Entré, trapperom, kjøkken, stue, tv-stue, bad		
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med boligens fotavtrykk, men det er ikke angitt bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	86	186		0	702.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Indre Løkkavei 17

Hjemmelshaver
Kvarsvik Bjørn Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i området Rabba-Storløkka på Ullerål i Hønefoss, Ringerike kommune. Området tilhører Ullerål skolekrets.

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 har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål, spesifisert i reguleringsplanen som frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten er i hovedsak flat. Adkomstvei, oppkjørsel og biloppstillingsplass foran bolig og garasje er gruset. Øvrig ubebygd areal består av gressplen samt spredt beplantning i form av trær, busker og hekk. Eiendommen er delvis rammet inn med et eldre flettverksgjerde mot vei.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	29.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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/SC1163

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: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260089
Addresse	Indre Løkkavei 17		
Postnr.	3515	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Bjørn Harald Kvarsvik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ibis

Polise/avtalenr.:

674838.24

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fornyet overflater 2026. Malt og byttet innredning. Montert vannsikre selvklebende fliser på gulvbelegg. Ikke utført arbeid på vannledninger. Har selv lagt pex-rør til sluk tilhørende vaskemaskin.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Huseier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fukt i kjeller i følge takstmann, dette grunnet byggeår og alder.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny varmepumpe 2021. Montert nytt utvendig sikringsskap og gjort om til trefase strøm. Montert elbil lader.

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:

Papirer fra Føie og kvittering fra Sigma elektro.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Enkel garasje mest brukt til oppbevaring. Dør på siden er gammel og den ene porten tror jeg er i ustand (denne brukes ikke, og ved er lagret inntil den.)

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 02.06.2026

Signert av *Bjørn Harald Kvarsvik*

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Indre Løkkavei 17

Nabolaget Ulleråll søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	5 min 3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	7 min 2.7 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	22 min 1.8 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	6 min 3.5 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre torg Totalt 6 ulike linjer	8 min 0.7 km
Hønefoss stasjon Linje F4	17 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 1.3 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	15 min 1.4 km
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 80 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	11 min
Kiwi Hønengata	11 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	16 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	12 min
Kuben Vinmonopol	16 min

SPORT

Ringerike videregående	16 min
Ullerål skole ballbinge	17 min
Sporty24 Hønefoss	13 min
Sporty24 Hønefoss Express	13 min

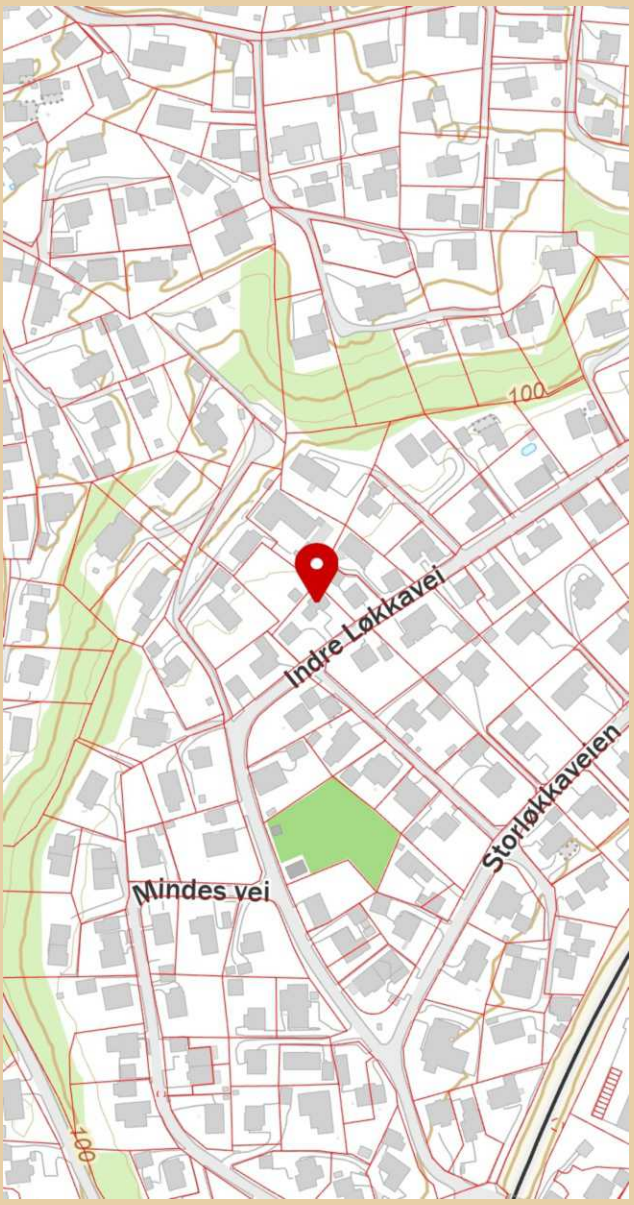
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



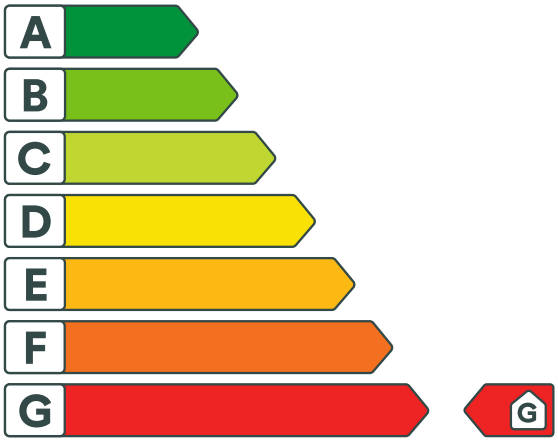
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Indre Løkkavei 17, 3515 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305812**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159159035**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **186**
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 **1927**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **442,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **525,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 379 kWh**

Indre Løkkavei 17, 3515 HØNEFOSS

Detaljering

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

Indre Løkkavei 17, 3515 HØNEFOSS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

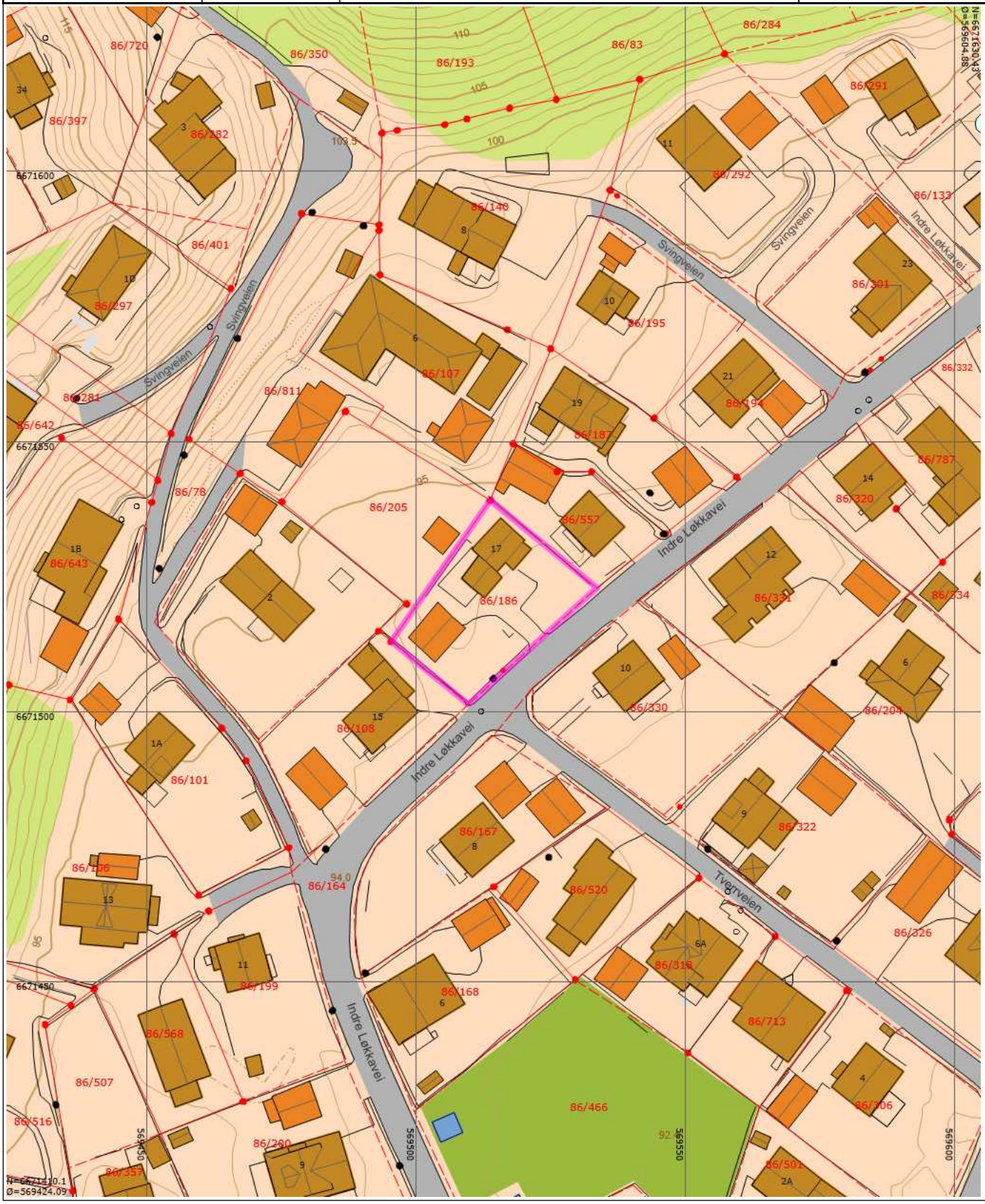
https://www.enova.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Indre Løkkavei 17 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

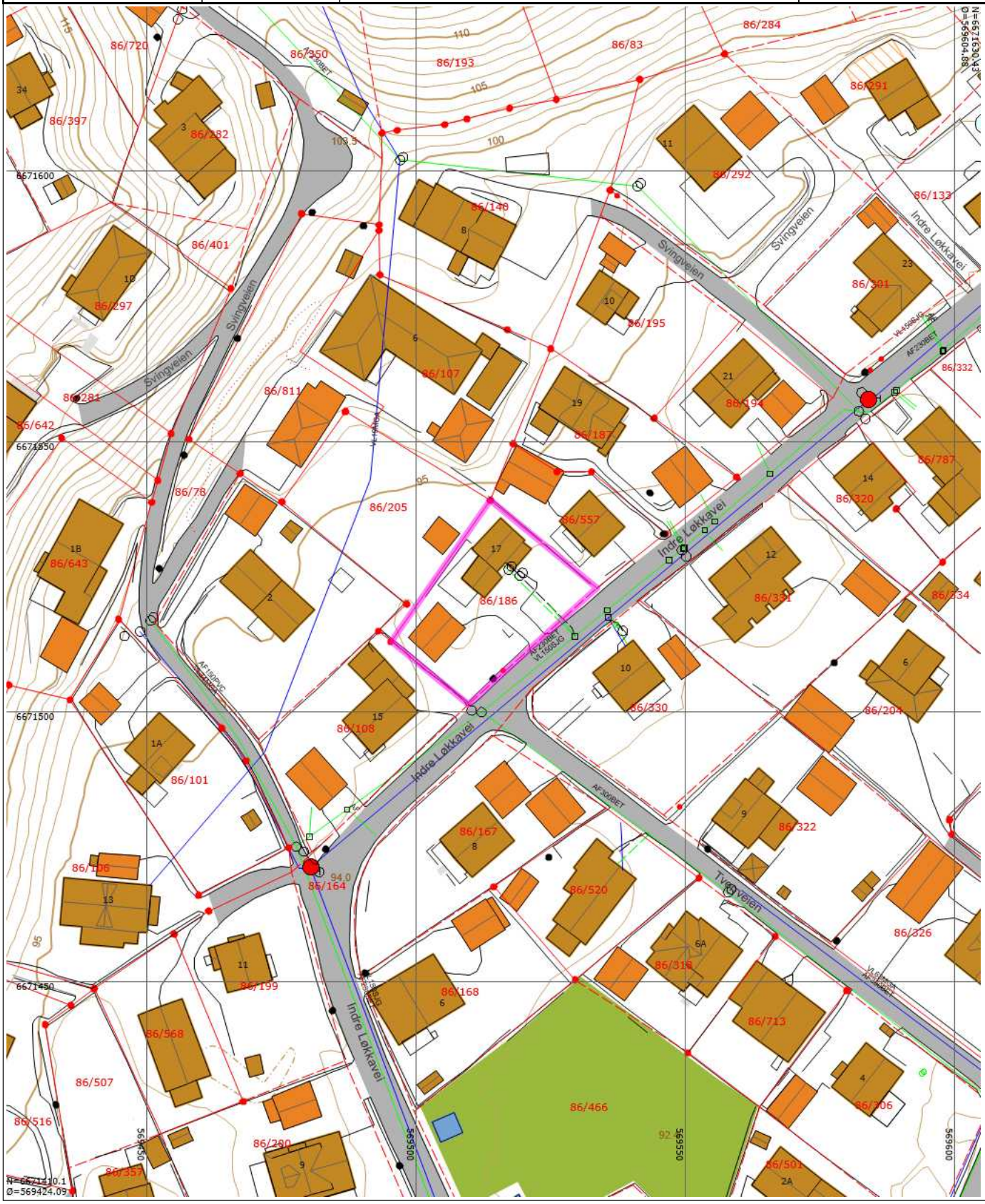
- Høydetall kurver
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Byggetiltak
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Høydetall punkt
- Gatelys (belysningspunkt)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

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Indre Løkkavei 17 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

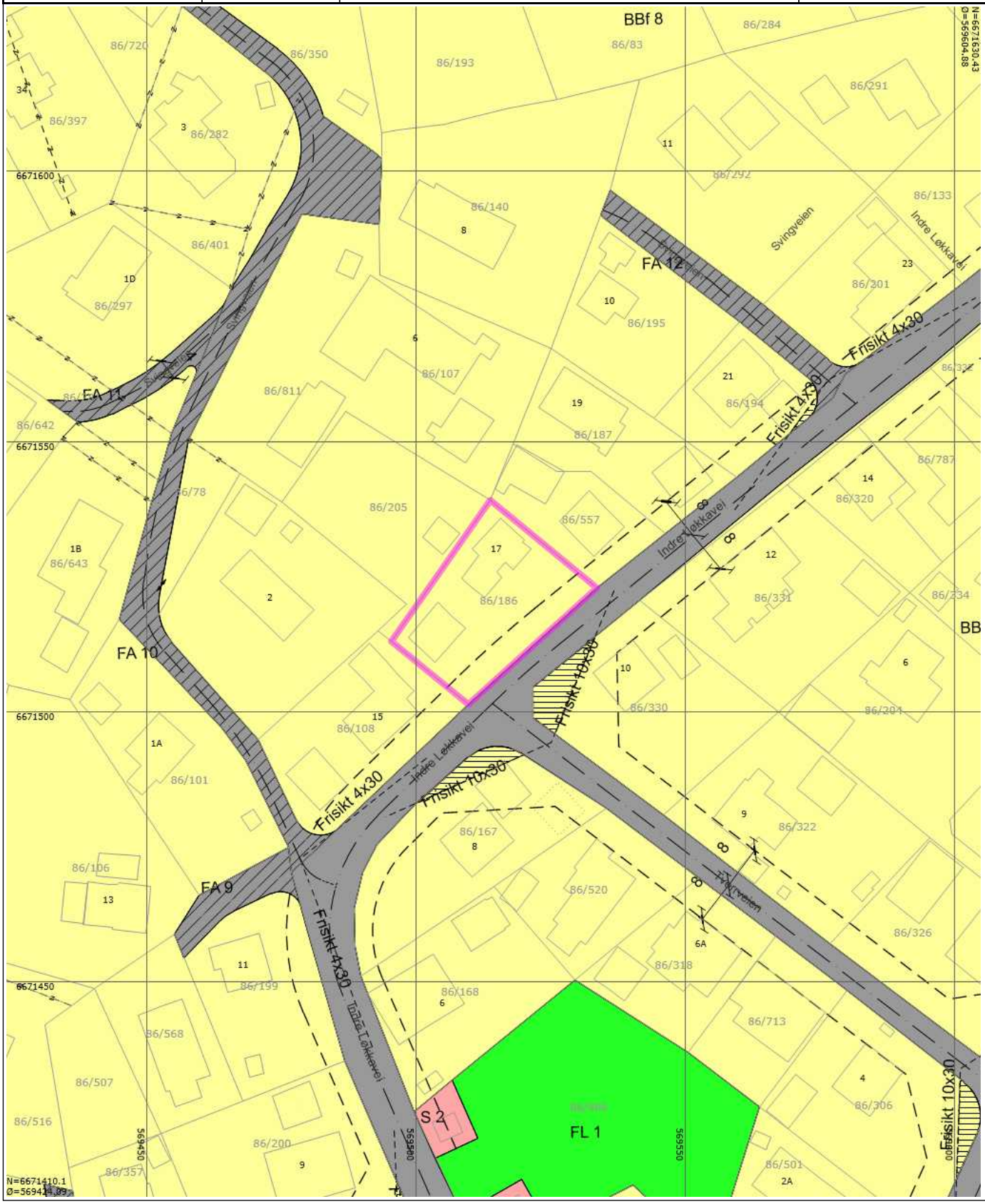
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant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

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Indre Løkkavei 17 3515 HØNEFOSS			
Annen info:	RABBA-STORLØKKA			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
Udefinert bygning	Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpFormålgrense	Avkjørsel	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje	Frisiktsone
Frittliggende småhusbebyggelse	Kjøreveg	Anlegg for lek
Kommunalteknisk virksomhet	Felles avkjørsel	Veg
Elv og bekk	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Forsenkningskurve	Matrikkelnummer.

Ringerike kommune

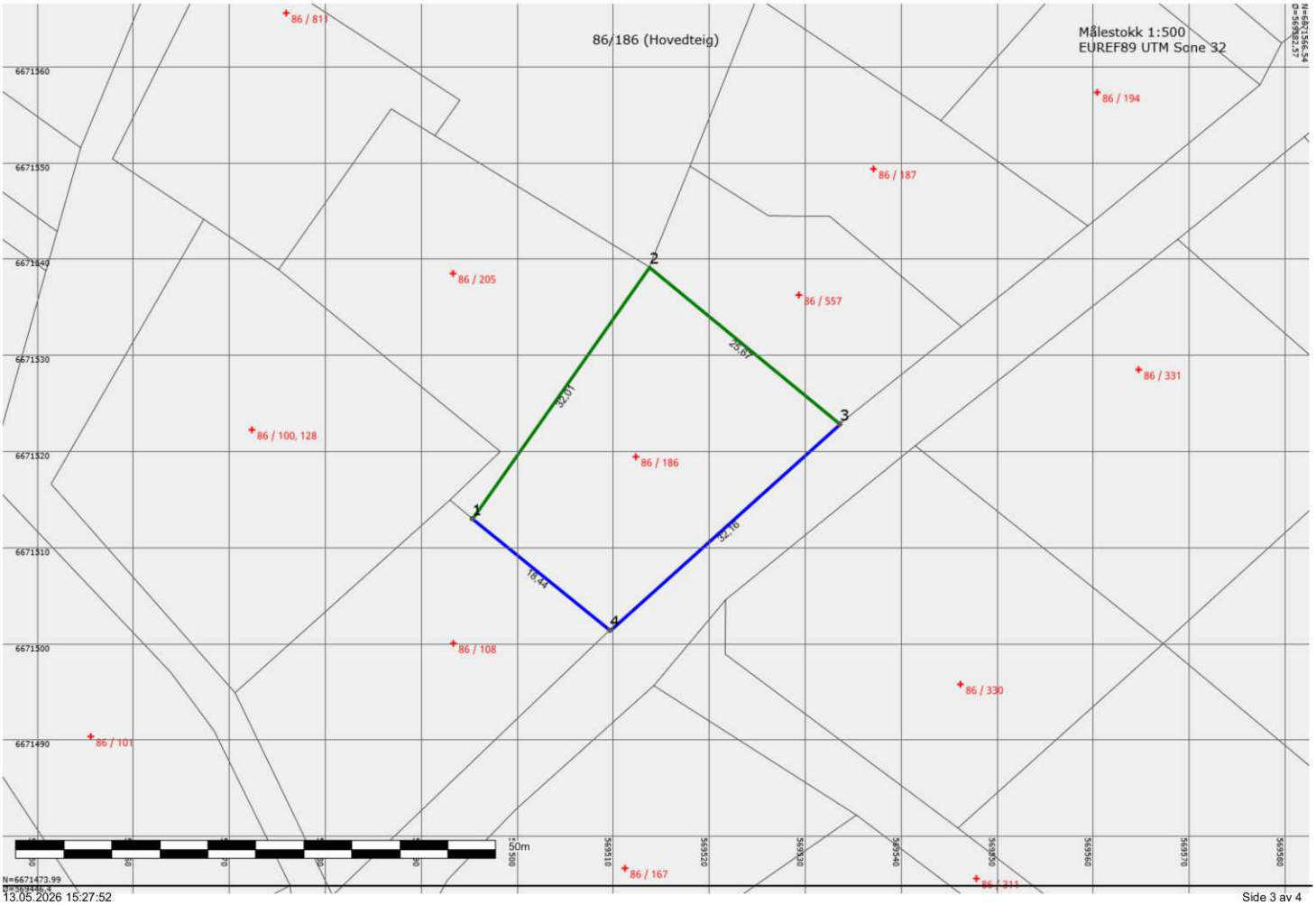
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**186**	**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 86/186
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
86 / 186
86 / 396
86 / 282
86 / 78
86 / 140
86 / 292
86 / 133
86 / 39
86 / 461
86 / 297
86 / 133
86 / 201
86 / 775
86 / 195
86 / 107
86 / 332
86 / 811
86 / 281
86 / 194
86 / 189
86 / 187
86 / 642
86 / 787
86 / 321
86 / 205
86 / 557
86 / 320
86 / 643
86 / 331
86 / 334
86 / 100, 128
86 / 280
86 / 108
86 / 204
86 / 411
86 / 330
86 / 101
86 / 780
86 / 167
86 / 319
86 / 311
86 / 322
86 / 106
86 / 520
86 / 318
86 / 326
86 / 549
86 / 199
86 / 168
86 / 713
86 / 516
86 / 507
6671600
6671500
559500
559600
100m
N=6671427.71


86/186 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
86 / 811
86 / 194
86 / 187
86 / 205
86 / 557
86 / 331
86 / 100, 128
86 / 186
86 / 108
86 / 330
86 / 101
86 / 167
86 / 311
1
2
3
4
32.01
25.67
52.16
18.44
6671560
6671550
6671540
6671530
6671520
6671510
6671500
6671490
50m
N=6671473.99

Areal og koordinater

Areal: 702,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671519,41 Øst: 569512,40

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671512,99	569495,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			32,01	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671539,14	569513,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			25,67	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671522,84	569533,63	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			32,16	Ikke hjelpelinje		36	
4	6671501,39	569509,67	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			18,44	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**186**	**0**	**0**	Indre Løkkavei 17, 3515 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	702.38m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	702.38m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 261	RABBA-STORLØKKA (23.11.2006)	Frittliggende småhusbebyggelse	702.38m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr. 261 "Rabba – Storløkka"

1.gangs behandling i planutvalget 02.07.01 sak 01/0112
Offentlig høring 07.07.01-01.09.01
2.gangs behandling i planutvalget 30.01.06, sak 20/06
Formannskapet 06.02.06, sak 22/06
Vedtatt av kommunestyret 16.02.06, sak 11/06
Pkt. 4.1 endret ved klagebehandling i kommunestyret 23.11.06, sak 155/06

---

1. Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl §25):

	Betegnelser:
Byggeområder	
Boliger, Eneboliger	BBf 1-15
Bolig, Blokkbebyggelse	BB1
Offentlige trafikkområder	
Kjørevei	TV 1-7
Annet veiformål	TA 1-5
Gang- og sykkelvei	TGS1
Gangvei	TG1
Jernbane	TJ1
Friområde	
Turvei	FT1-3
Lekeplass	FL
Spesialområder	
Frisiktsone veg	
Område for særskilte anlegg (nettstasjon/trafo)	S1-4
Friluftsområde	SF 1-4
Privat vei	SP1-2
Fellesområde	
Felles avkjørsel	FA 1-30

De ulike formålene er vist på plankartet.

2. Byggeområder

2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Formål

Området skal nyttes til formålet byggeområde, underformål boliger.

2. Byggegrense
Der byggegrensen er vist på plankartet skal bygninger ikke plasseres nærmere veg/jernbane enn det byggegrensen viser uten eventuell dispensasjon fra reguleringsplanen. Dersom det søkes om byggetiltak mindre enn 30 meter fra spormidt på jernbane, må uttalelse fra Jernbaneverket innhentes.

3. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Enkelte eksisterende bygninger innenfor planområdet er i strid med planen. Det er på plankartet angitt med eget symbol hvilke av disse som tillates gjenoppført med tilsvarende plassering og størrelse etter eventuell brann/skade selv om beliggenhet vil være i strid med byggegrense langs vei i planen.

4. Byggesøknad
Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert: Husplassering, tilpasning til omgivelsene og utnyttelse av ubebygd areal.

5. Takform
Boligenes takform skal tilpasses strøkets karakter.

6. Radon
Det må sørges for at konsentrasjonen av radongass i innelufta ikke blir større enn 200 Bq/m^3. Fordi det generelt er radonutsatt grunn i Hønefoss må man være forberedt på å gjennomføre bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass ved oppføring av nye boliger.

7. Utforming, plassering og høyde på gjerde
I området kan det oppføres gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i avkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i avkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 meter. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone ha høyde inntil 1.0 meter.

8. Parkering
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt eller bestemmelser som evt. måtte erstatte vedtekt. Ved beregning av antall parkeringsplasser, skal kun parkeringsplasser som kan brukes uavhengig av hverandre medregnes. Plass foran garasjeport eller foran andre biler medregnes eksempelvis ikke.

2.1 Byggeområder - Boliger - Frittliggende småhusbebyggelse

1. Formål
I området kan det bygges eneboliger. Eneboligene kan ha en ekstra boligenhet/sekundærleilighet pr. tomt. Den ekstra boligenheten kan ha bruksareal (BRA) inntil $65m^2$ beregnet etter NS 3940.

2. Byggehøyde
Byggehøyde for garasje er 3,5 meter for gesims og 5,0 meter for møne.

3. Utnyttingsgrad
Maks utnyttingsgrad BYA = 30,0 %. I nær tilknytning til boligen skal det være en privat uteplass som er egnet til rekreasjon og opphold. Det må være tilfredsstillende uteoppholdsareal for alle boenheter.

4. Boligtomt gnr. 86/83
Det tillates vertikaldelt 3-mannsbolig på tomt gnr. 86/83 (Slyngveien 15).

5. Boligtomt gnr. 317/390

Bolig med omriss på gnr. 317/390 (Rabbaveien 3) kan gjenoppbygges utenfor byggegrensen til veg ved eventuell brann/skade, men må ta hensyn til frisiktsonen som er markert på plankartet.

6. Fradeling
Fradeling av boligtomter tillates dersom forholdene ligger til rette for det blant annet med hensyn til terrengforhold, naboforhold, tomtestørrelse og teknisk infrastruktur.

2.2 Byggeområder - Boliger - Blokkbebyggelse

1. Formål
I området kan det bygges blokker.

2. Byggehøyde
Maksimal byggehøyde er cote 102,0.

3. Utnyttingsgrad
Maks utnyttingsgrad BYA = 35,0 %.

3. Offentlige trafikkområder

3.1 Kjøreveg

1. Formål
Området skal benyttes til offentlig kjøreveg med fortau.

2. Tekniske planer
Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

3. Vegstandard
Vei med tilhørende avkjørsler o.l skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

4. Utførelse av terrengbehandling
Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

5. Vegers stigningsforhold
Veg skal ha stigning maksimalt 10%.

6. Avkjøringsforhold
Avkjørsler skal være utformet i tråd med kommunal norm.

7. Fartsdempere
Det kan anlegges fartsdempere på kommunale kjøreveger.

3.2 Gang/sykkelveg
Området skal nyttes til formål offentlig trafikkområde med underformål gang- og sykkelvei. TGS1 skal kunne nyttes som adkomst til boligeiendommene gnr. 86/304, 86/369, 86/300, 86/301.

3.3 Jernbane
Området skal benyttes til jernbane.

4. Friområder

4.1 Turvei
Området FT1-3 skal nyttes til offentlig turvei.
FT1 kan også nyttes som adkomstveg til boligeiendommene gnr. 86/641, 86/511 og 86/358.

4.2 Lekeplass, FL1
Området FL1 skal nyttes som offentlig friområde og kan nyttes til lek og idrett.

5. Spesialområder

5.1 Frisiktsone
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
Formål frisiktsone er vist på plankartet med sort skravur over formålsflaten.

5.2 Område for særskilte anlegg (nettstasjon/trafo)
Område S1, S2, S3 og S4 skal nyttes til nettstasjon.

5.3 Friluftsområde

1. Virksomhet
Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

2. Bygg og anlegg
Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområder.

3. Terrenginngrep
I friluftsområdet skal det ikke - uten skriftlig avtale med Ringerike kommune - gjøres inngrep i terreng, ei heller under anleggsperioder ved utbygging.

4. Skogsdrift
Skogsdrift tillates i friluftsområdet, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde ødelegges.

5.3 Privat vei

1. Privat parkeringsplass
Område SP2 på plankartet kan benyttes til privat parkeringsplass for eiendom gnr. 86/210.

6. Fellesområder

6.1 Felles avkjørsel

1. Eiendommer som er deltakere
Alle eiendommer som benytter felles avkjørsel, skal være medeier i denne med like andeler.

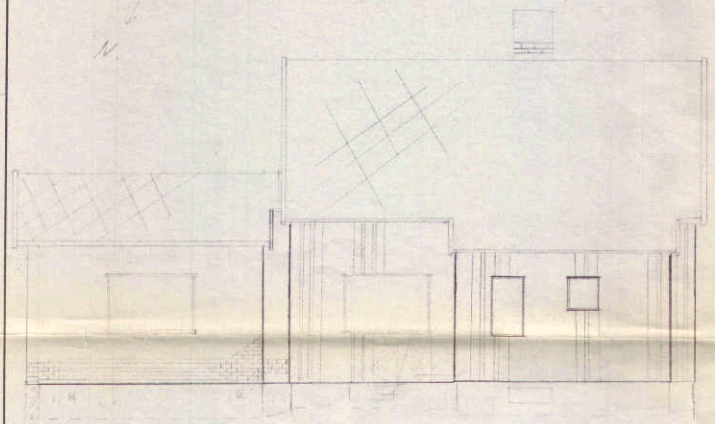
2. Opparbeiding
Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

3. Allmen ferdsel
Gangtrafikk i FA16 er tillatt.

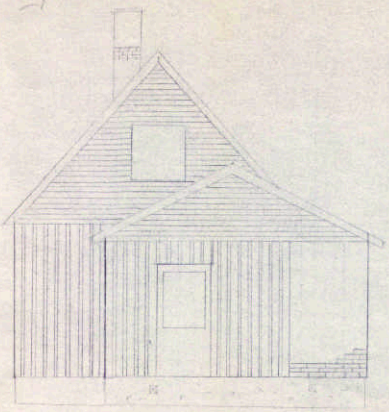
S

N.

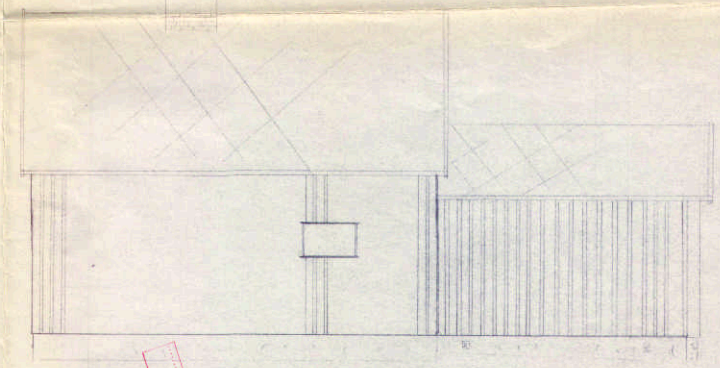
Fasade Sør



Gavl Vest.



Fasade Nord.



5m

Eksisterende bygning

Tilbygg Stue

Grunnplan

1:100

Byggested: Bjørn Grønvold

Tilbygg på enebolig

Tegnet av: Bjørn Grønvold

Målestokk: 1:50	Tegn.
	Trac.
	Klr.
Erstatning for:	
Erstattet av:	

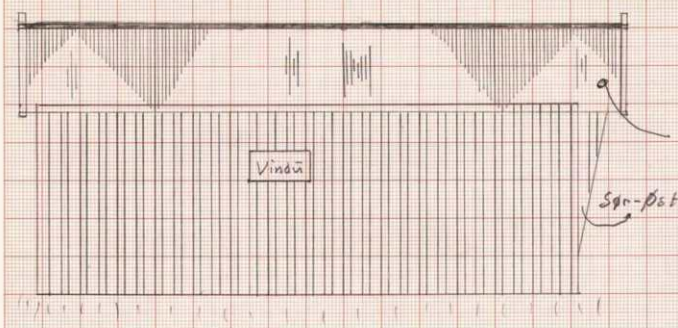
Skisse

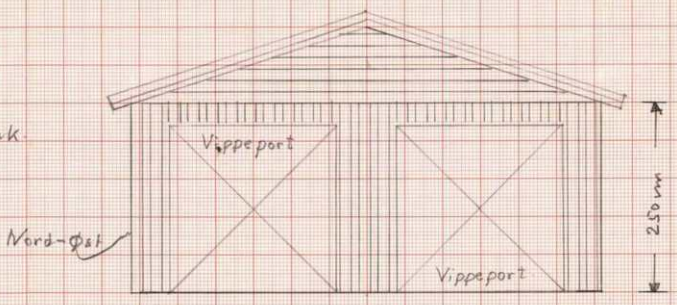
Bygg til Bjørn Grønvold.

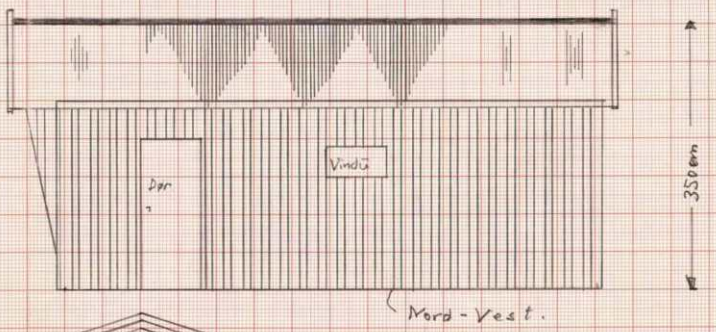
Målestk. 1:50.

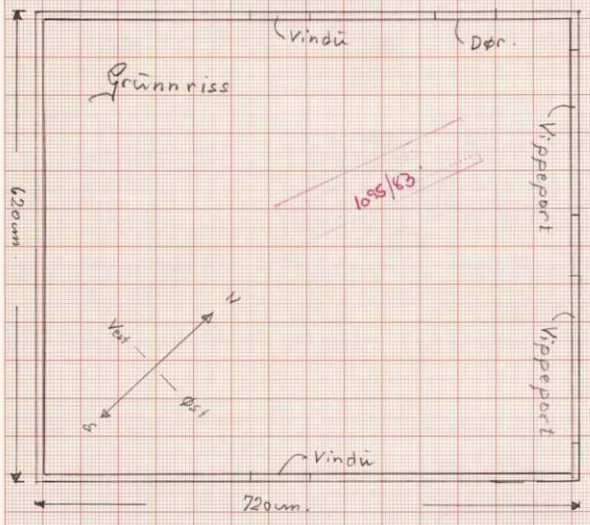
Tegnet av Bjørn Grønvold
år 1983.

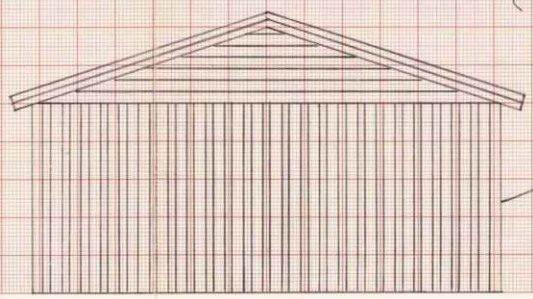
Dobbelt garasje: Garasjen settes direkte på grunn (pukk) med impregnert bånnsville. Tømmermannskledning 1"6", under/overligger i vegger Reisverk 2"4". Ferdiglaget fra produsent — taksperrer, Vippeport, vindu, A-tak.











DELEGASJONSSAK: 1217/85

RINGERIKE KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Bjørn Grønvold
Indre Løkkavei 17

3500 HØNEFOSS

Ark.nr.:

Vår ref.: BS/if Jnr.: Saksbeh.: Bjørn Småbråten Dato: 10. juli 1985

GNR.86 BNR.186 - TILBYGG.

Det vises til Deres utdaterte søknad.

Under henvisning til delegasjonsvedtak i Ringerike kommunestyre 30.5.79 og i medhold av bygningslovens § 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:

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

2. Tilbygget må ikke komme nærmere nabogrense enn 4 m.

3. Bygningen skal være isolert mot varmetap og være tett slik at et godt inneklima, kan oppnås uten unødig energibruk og fare for nedfukting. Rom mot det fri eller uoppvarmet rom skal begrenses av bygningsdeler som ikke har høyere k-verdi enn angitt i byggeforskriftenes kap. 54:2 og :5.

4. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes byggherren. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

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

RINGERIKE KOMMUNE; bygningskontoret

for bygningssjef og reguleringssjefen
Jan Solgård
avd.sjef

Bjørn Småbråten
ing.

RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1095/83.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

Arkiv nr.

Herr Bjørn Grønvold
Indre Løkkavei 17
3500 HØNEFOSS

BS/if

GNR.86 BNR.186 - GARASJE.

Det vises til søknad datert 18/4-83.
I h.h.t. delegasjonsvedtak i Ringerike kommunestyre 30. mai-79 og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:

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

2. Garasjen skal ha friskluftsinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 gulvflate.

3. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes byggherren. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

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

Når byggekort er mottatt, kan byggherren avtale tid for plassering av bygget.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 18. mai 1983.

R.V. Herdlevær
bygn. - og reg. sjef

Bjørn Småbråten
ing.

RINGERIKE KOMMUNE

15.05.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**86**	B.Nr;	**186**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Indre Løkkavei 17						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**12.02.2020**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:	***21.10.2024***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:1

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:15.05.2026

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	86	Bnr.	186	Fnr.		Snr.	

Adresse	Indre Løkkavei 17, 3515 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	106

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	90

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

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 2016,-

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: 13.05.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	86	Bnr.	186	Fnr.		Snr.	

Adresse	Indre Løkkavei 17, 3515 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

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

Ringerike kommune

Dato: 13.05.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 86 Bnr.: 186 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Indre Løkkavei 17
Gatenr:	11100
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3515 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.05.2026 kl. 15.18

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/203161-1/200	20.02.2026 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT [redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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

[redacted]



SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1924/900254-1/23 17.11.1924	BESTEMMELSE OM GJERDE
1924/900254-2/23 17.11.1924	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 86 BNR: 133 Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om veg

GRUNNDATA

1924/900117-1/23 03.09.1924	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 86 BNR: 133
2020/17919-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 86 BNR: 186

2024/780972-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 86 BNR: 186

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Indre Løkkavei 17, 3515 Hønefoss
Gnr. 86, Bnr. 186, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260089

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.
