PRIVATMEGLEREN

HVELVEN 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hvelven 32 , 3510 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 49, bnr. 184

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 361 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22675-1019 **Eiendomsverdi ref nr:** MX2792

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Tore Solsten Før

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

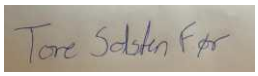
Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tore Solsten Før

Uavhengig Takstingeniør

Tore@norm.as

480 62 164

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er beliggende i et rolig og etablert boligområde med barnehage, folkehøyskole og idrettspark i nærområdet. Det er også kun 1 km til Hønefoss sentrum som tilbyr kjøpesenter, restauranter, dagligvarer og flere aktivitetstilbud. Det er også flere fine turmuligheter og stier i nærområdet.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Tradisjonell horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1952 med kjeller, 1. - og 2. etasje.
Kjeller med støpt gulv på grunn, grunnmur av betong og etasjeskiller mot 1. etasje er i betong. Etasjeskiller mellom 1.- og 2. etasje i trekonstruksjoner. Ellers er bygget satt opp i trekonstruksjon med bindingsverksvegger med liggende utvendig kledning. Deler av vegger i 1. etasje (ved terrasse) kledd med naturstein. Vegg over garasjeport kledd med stående kledningsbord. Taket har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler og undertakspapp på bordtak til undertak. Taktekking med profilerte metall takplater med takrenner, beslag og snøfangere i metall. Vinduer av 2- lags isolerglass, glass er hovedsaklig fra 1993.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 361 m², inklusiv garasje.
Delvis overbygd terrasse mot vest og balkong i 2. etg. mot sør.
Frittliggende garasje med 2 biloppstillingsplasser og innredet loftsetasje.

STANDARD:
Boligen er fra 1952 og tilbygd rundt 1978.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent/skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 857,10 m² med gjerde i tomtegrense mot nabo. Asfaltert gårdsplass. Inn mot terreng er det støttemur av stablet betongblokker og kantsteiner. Øvrig tomt er det i hovedsak pent opparbeidet hage med div. vekster, beplantning og bed. Mellom garasje og bolig er det en liten hellegang.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER siden eier kjøpte boligen (2020):
År: 2020. Arbeider. Heldekkende pipebeslag. Utført av Ringerike Blikk og Tak AS.
År: 2020. Arbeider. Nye vinduer i kjeller. Utført av Arsa montering AS.
År: 2020. Arbeider. Bruksendring på to rom til hoveddel i kjeller. Utført av Arsa Montering AS.
År: 2020. Arbeider. Innvendig oppussing som nytt laminatgulv, malt overflater og enkelte nye innerdører. Utført av leietaker.
År: 2021. Arbeider. Varmefolie og el-anlegg kjeller. Utført av Elmestereren AS.
År: 2022. Arbeider. Ny garasjeport i kjeller. Utført av Viken Garasjeporter.
År: 2022. Arbeider. Ventilasjonsanlegg kjeller. Utført av Oddva Thoen AS.
År: 2026. Arbeider. Malt hele fasaden og terrassegulv. Utført av Rintek konstruksjon, Ion Gabor.
År: 2026. Arbeider. Skiftet ut bæresøyler for tak over terrasse. Utført av Rintek konstruksjon, Ion Gabor.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte metall takplater. Undertakspapp på bordtak som undertak. Ukjent alder på undertak og tekking.

Utvendige beslag, takrenner, snøfangere og nedløp i metall. Nytt heldekkende pipebeslag i 2021.
Vindskier i trevirke.
Tak som saltakkonstruksjon i tre med plassbygde takstoler.
Lufteventiler i gavl, samt en liten luftespalte ved takfot.
Kaldt møneloft med adkomst via luke i himling i gang 2. etasje og adkomst via luke i trappevegg for 1. etasje og tilbygg. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. På loft er det isolert over 2. etasje med sydde matter og tilleggsisolert med mineralull. Over 1. etasje er det glavamatter.
Utvendige deler av takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning, stående trekledning over garasjeport. Natursteinsforblending ved terrasse. Fasade nymalt i 2026.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1993.
To eldre vinduer i kjeller, et på vaskerom mot kald gang og et under inngangsparti.
I kjeller er det to nye 2-lags vinduer fra 2020 etablert på hvert soverom.
Eldre malt ytterdør med 2-lags isolerglass og sidefelt i glass.
Kjellerdør med panelt utførelse.
Nyere malt ytterdør med glatt utførelse fra kald gang til kjeller.
Terrassedør i tre med adkomst fra soverom 1. etasje med 2-lags isolerglass. (1993)
Balkongdør i tre i 2. etasje med 2-lags isolerglass.(2003)
Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass med adkomst fra stue til terrasse. (1975)
Ny elektrisk garasjeport i 2022.

Delvis overbygget terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue og soverom med tilhørende utepeis. Konstruksjonen er liggende på betongdekke. Terrassebord i kompositt for gulvflater. Rekkverk i PVC (plast). Tak for terrasse med ensidig fall festet til yttervegg og i ytterkant anlagt på drager med nye bæresøyler i trevirke. Tak tekket med takplater likt som øvrige tak, takrenner og beslag.
Balkong i 2. etasje mot sør med adkomst fra stue. Konstruksjonen har innfesting i veggkonstruksjon. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk av liggende trekledning.

Beskrivelse av eiendommen

Trapp i strekkmetall utenfor inngang. Rekkverk i metall.
Opptil terrasse er det støpt rampe fra hage.

Utebod liggende inntil garasje med terrassebord til tak, dør i trevirke. Vegger er av lettklinkerblokker, liggende spilekledning i fremkant. Gulvet er støpt.
Boden er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater preget av:
Gulv: Laminat.
Vegger preget av: Trepanel, tapet og malte glatte flater.
Himlinger er av trepanel og malte plater.
Innvendige overflater i kjeller består av:
Gulv: Laminat og betong.
Vegger: Panelplater og betong
Himling: Betong

I kjellergang med dør ut (under terrasse) er det støpt slakt hellende gulv med overliggende terrassebord og i hjørne av rom er det område med singel med jordgulv under.
Garasje i kjeller under soverom.
Tregulv og teppe, antatt over jordgulv. Vegger i Lecamur. Ytong dekkeelementer mot 1.etasje. Deler av himling kledd med isoporplater.
Ny elektrisk garasjeport.

Etasjeskiller mellom 1.- og 2. etasje i trekonstruksjoner.
Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje av betongdekke.
Støpt gulv på grunn i kjeller med gulv lagt over. (ukjent utførelse)

Bygget er ikke bygd med radonsperre da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet, i følge NGU sitt aktsomhetskart for radon forekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lave forekomster. Ytterligere undersøkelser som radonmåling anbefales.
Pipe i teglstein. To pipeløp, et for luftekanal og et røkløp. I stue 1. etasje er det en eldre vedovn.
Det foreligger fyringsforbud pr. i dag og pipe er dermed ikke i bruk. Feier har satt på lås for ovnsdør. Avvik og tiltak er likevel satt dersom bruken endres.

Trapp til kjeller: Malt tretrapp med vinylbelegg i trinn. Rekkverk og håndløper i trevirke.
Trapp til 2. etasje: Malt tretrapp med fliser i trinn. Rekkverk i trevirke.

Kjeller: Formpressede profilerte innerdører.
1. etasje: Profilerte og malte tredører.
2. etasje: Formpressede profilerte innerdører og profilerte tredører.

Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad.
Garderobeskap med hyller og hengeplass på soverom.
Innvendig på de fleste garderobeskap er det ikke nytt gulv, ikke malt ferdig og himling er av eldre type.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad i 1. etasje fra 2008.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Panelt himling og dels fliser/panel på vegger.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengt skap. Toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.
Fuktmåling ved hulltaking fra soverom mot dusjsone er gjort uten å påvise unormale forhold i bunnsvill.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad i 2. etasje. Våtrommet er oppgradert i 2020.
Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrom.
Fliser på vegger og panelt himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengt skap. Toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.
Fuktmåling ble tatt mot kasse som ligger bak dusjsone fra kjøkken, da oppvaskmaskin og andre rør var rett bak dusjsone.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom i kjeller med ukjent alder.
Ingen dokumentasjon på våtrommet.
Betong i himling og på vegger.
Avrettningsmasse i betong på gulv, senere støpt på underliggende smøremembran.
Panelovn til oppvarming.
Det er målt ca. 80mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Synlig smøremembran på deler av sokkel.
Utstyrt med: Dusjkabinett. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.
Vann for vaskemaskin blir ført til utslagsvask, som er direkte koblet til sluk.
Tilkoblet avtrekksventilasjonen i kjeller.
Våtrommets vegger er i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Belysning under del av overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og microbølgeovn. Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Tynne metallplater over kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

Kjøkken › 2. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og dobbel kjøkkenkum i stål. Flislagt bakvegg over benkeplate.
Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og microbølgeovn.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Innredning er beregnet for frittstående

Beskrivelse av eiendommen

hvitevarer som kjøleskap og komfyr.
Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.
Det er satt opp kjøkkenventilator, men denne er ikke koblet til noe.
På motsatt vegg er ventil med mekanisk avtrekk i kjeller.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger av panelplater og himling av betong.
Utstyrt med: Veggmontert toalett, servantinnredning og speil.
Mekanisk avtrekk gjennom elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannføringer i: Kobber/metall. I bolig er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige avløpsrør i: Plast
Ukjent alder på vann og avløpsledninger.

Boligen har naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu, ventilasjonskanal i pipe eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Ventilasjonen i kjeller for både vaskerom og kjøkken består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk.

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra nyere tid, ukjent alder da det ikke står på produktet. Står plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereder for 2. etasje er ca. 120 liter. VVB er innbygd og ikke mulig å besiktige da det står et kjøleskap på kassen.

Røykvarslere plassert i: Stue og gang 1. etasje. Gang 2. etasje og stue kjeller.
Brannslokningsapparater er plassert i kjeller, 1.- og 2. etasje fra 2020/2021.

Sikringsskap med overspenningsvern og automatsikringer for kurser. Inntak med skrusikringer. Strømmåler med fjernavlesning.
Sikringsskapet er plassert i trappeløp til 2. etasje. Åpent og skjult ledningsnett.

Oppvarming med: Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Panelovner. Gulvvarme. Luft-til-luft varmepumpe.
Varme i gulv for (opplyst av eier): Bad 1.- og 2. etasje, toalett kjeller, og varmefolie lagt på soverom, stue og kjøkken i kjeller.
Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn ikke undersøkt. Område generelt har sand og leire.
Tilstandsgrad ikke vurdert.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Opprinnelig del: Støpt plate på mark. Bolig oppført på støpt grunnmur, antatt med innstøpte tresonitt isolasjonsplater i øvre del av innvendig mur (vanlig utførelse for byggeår). Grunnmur er delvis innkledd innvendig, derfor begrenset inspeksjonsmulighet.
Tilbygget del: Grunnmur i lettklinkerblokker.
Støttemur i stablet betongblokker.
Flat/skrånende tomt.
Synlig avløpsrør i: Soil/støpejern. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Synlige vannrør i: Metall. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ kjent.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Plassering, utførelse og tilstand på oljetank med røropplegg er ikke kjent. Oljetank kan ikke lenger brukes til oppvarming. Den må enten graves opp og fjernes eller tømmes, renses og fylles med rene masser som sand/grus. Kjøper overtar ansvaret for oljetanken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	361 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	300 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjent søknad om oppføring av tomannsbolig 11.02.1952. I 1978 ble det søkt om oppføring av tilbygg til garasje og kontor. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 ihht. Plan og bygningsloven § 21-10.
Ferdigattest for bruksendring av to rom fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller er gitt 10.05.2021.

Det som ikke stemmer med dagens bruk i forhold til tegningene er, at det i kjeller er etablert et lite kjøkken ved siden av vaskerom med utgang til kald gang. I tillegg er det pr. i dag 2 soverom, mens stuen er vegg-i vegg med bad.
Disse endringene gjør da til at det er rømningsvinduer på soverommene. Men mangler vindu i stue ut i fra TEK17 §13-7 sitt krav om dagslys i hvert rom for varig opphold.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Garasje

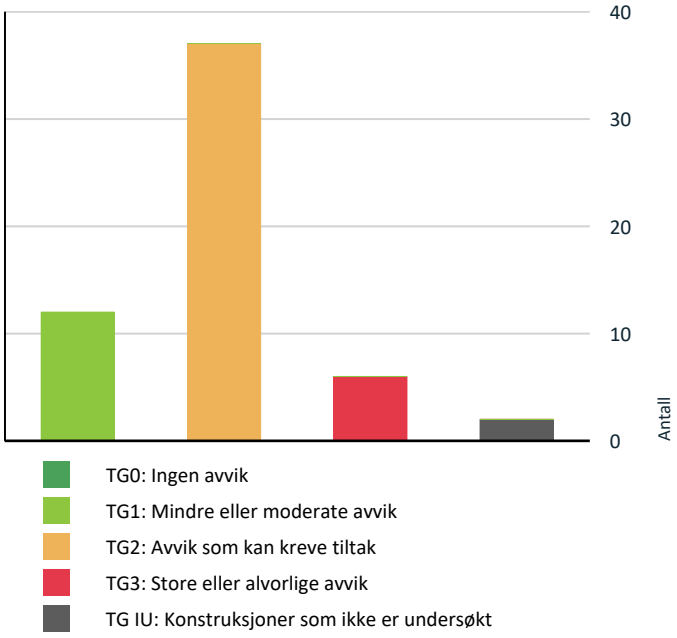
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjent melding om riving og bygging av ny garasje 12.01.2004. Ferdigmelding for tiltaket foreligger ikke.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

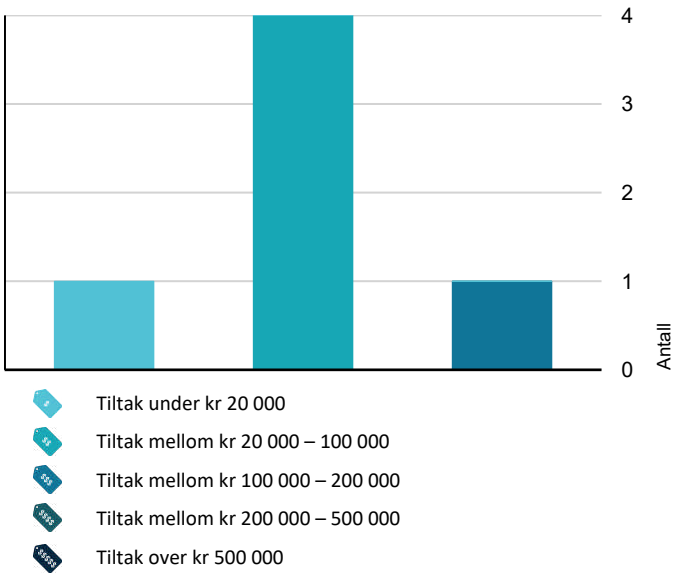
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Garasje** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale (kjøkkenskap i kjeller) nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk i trapp til kjeller er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i trapp til kjeller er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet opp til 2. etasje. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappetrinn i kjellertrapp er litt løse rundt innfesting, samt litt slark i håndløper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Tomannsbolig, horisontaldelt

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt, men har bygningsdeler som har utlevd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Kostnader for vedlikehold/oppgraderinger må påregnes, men omfang avhenger av kjøpers preferanser.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygg soverom 1.etasje og garasje i kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte metall takplater. Undertak med undertakspapp på bordtak.
Ukjent alder på undertak og tekking.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og fra vinduer i 2. etasje og vurderingen er derfor begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS□krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen med en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak og undertak er eldre enn 18 år.
- Eksakt alder for tekking inkl. undertak er ikke kjent. Det må påregnes at mer enn halvparten av forventet brukstid har passert.
- Det er registrert deformasjoner/bulker for takplater på tak over terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig, tidspunktet for utskifting er vanskelig å anslå.
- Det er ikke behov for strakstiltak på bulker siden det ikke er konstatert hull.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Nytt heldekkende pipebeslag i 2021.
Vindskier i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er ikke montert beslag over vinduer, noen vinduer mangler også beslag under. Dette er ikke en anbefalt løsning, da forhold øker fuktpåkjenning for vindu og tilliggende konstruksjoner. Økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til høy fuktbelastning på grunnmur og drenering med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Anbefaler å koble nedløp til et overvannsrør som leder vann bort fra grunnmur.
• Beslagsløsning bør etableres i overgang kledning/vannbord.



Nedbørsvann går rett ned mot grunnmur.



Gavlbeslag er ikke ført helt opp til vegg. Slitasje for toppbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltakkonstruksjon i tre med plassbygde takstoler. Lufteventiler i gavl, samt en liten luftespalte ved takfot.
Kaldt møneloft med adkomst via luke i himling i gang 2. etasje og adkomst via luke i trappevegg for 1. etasje og tilbygg. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. På loft er det isolert over 2. etasje med sydde matter og tilleggsisolert med mineralull. Over 1. etasje er det mineralull.
Utvendige deler av takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og kan være konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

• Takkonstruksjonen har begrenset lufting. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Begrenset lufting kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
• Ventilasjonsrør er ikke isolert på kaldt loft. Dette kan føre til kondens.

• Ikke montert insektsnett på luftespalter. Dette har ført til store vepsebol på loft over 1. etasje.

• Det er registrert misfarging/fuktmerker på undertak. Ifølge eier trengte inn fukt etter et kraftig regnvær rundt pipa. Dette er utbedret. Merker var tørre på befaringen og fuktsøk er gjennomført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Bygninger oppført før ca. 2000 kan tåle dårligere tung snø (snølaster) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og at tak må kontrolleres og måkes.
• Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Dette kan føre til fuktskader.
• Ventilasjonsrør bør isoleres for å unngå kondens.
• Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr, videre undersøkelser vedrørende omfang må påregnes. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon.
• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.



Fuktsøk på undertak. Ingen unormale verdier.



Vepsebol.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning, stående trekledning over garasjeport. Natursteinsforblending ved terrasse. Utvendig kledning nymalt i 2026, det er også skiftet ut noen råtne kledningsbord.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Kledning/ rammer rundt vindu er ført helt ned mot vannbrett, dette øker risiko for fuktopptrekk i endeved.
• Manglende vannbrettbeslag på vinduer registrert, dette øker risiko for fuktinntrekk og skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ingen lufting iht. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
• Det anbefales å etablere en glippe mellom treverk og vannbrett.
• Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å tidligere registrere eventuelle avvik som oppstår i konstruksjonen.



Manglende lufting.



Omramming går helt ned på vannbrett.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1993.
To eldre vinduer i kjeller, et på vaskerom mot kald gang og et under inngangsparti.

Tilstandsrapport

I kjeller er det to nye 2-lags vinduer fra 2020 etablert på hvert soverom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- To vinduer i kjeller har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Enkelte vinduer har kondensmerker/ muggmerker fra dårlig ventilering og kondensering på innsiden av vindu.
- Vinduer/karmer er noe værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes justering av enkelte vinduer. Når vinduer subber kan dette føre til skader på vindu/hengsler og karmer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.



Soveromsvindu med små muggsoppvekster.



Tegn på innvendig kondensering på sideglass ved ytterdør.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass og sidefelt i glass.
Kjellerdør med panelt utførelse.
Nyere malt ytterdør med glatt utførelse fra kald gang til kjeller.
Terrassedør i tre med adkomst fra soverom 1. etasje med 2-lags isolerglass. (1993)
Balkongdør i tre i 2. etasje med 2-lags isolerglass.(2003)
Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass med adkomst fra stue til terrasse. (1975)
Ny elektrisk garasjeport i 2022.

Vurdering av avvik:
- Balkongdør og ytterdør subber i karm/terskel.
- Dører har bruks- og slitasjemerker, men ivaretar funksjonskrav.
- Skyvedør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes justering av dører som subber. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler og dørkarmer.
- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til dør(er) og kan føre til utvikling av skader.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport



Merker i terskel etter at dør går nedpå terskel.



Bruksmerker i karm på ytterdør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Delvis overbygget terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue og soverom med tilhørende utepeis. Konstruksjonen er liggende på betongdekke. Terrassebord på gulvflater. Rekkverk i PVC (plast). Tak for terrasse med ensidig fall festet til yttervegg og i ytterkant anlagt på drager med nye bæresøyler i trevirke. Tak tekket med takplater likt som øvrige tak, takrenner og beslag.
Balkong i 2. etasje mot sør med adkomst fra stue. Konstruksjonen har innfesting i veggkonstruksjon. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk av liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk. I tillegg bør overflater vedlikeholdes.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Tilstanden på betongdekket under terrassegulv ikke besiktiget. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden til tettesjikt.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat inneholder kun utskifting av råteskadet trevirke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet trevirke på bunn av rekkverk.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i strekkmetall utenfor inngang. Rekkverk i metall.
Opptil terrasse er det støpt rampe fra hage.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utebod liggende inntil garasje med terrassebord til tak, dør i trevirke. Vegger er av lettklinkerblokker, liggende spilekledning i fremkant. Gulvet er støpt. Boden er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater preget av:
Gulv: Laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
• Det er påvist manglende ferdigstillelse/gjenstående arbeider av overflater enkelte steder, som gulvlister.
• Innvendige overflater rundt åpninger og avslutninger inntil lister fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.
• Gulvskjøter har sklidd fra hverandre på kjøkken 2. etasje.
• Hull i laminatgulv i stue 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon. Videre undersøkelser må påregnes vedrørende eventuelle tiltak for å fjerne knirk.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedring/ferdigstillelse ifbm. gjenstående arbeider.
• Gulvskjøtene har sklidd fra hverandre, noe som kan skyldes manglende ekspansjonsklaring mot vegg
• Utskifting av gulvbord eller tetting av hull bør gjøres.

Tilstandsrapport



Gulvskjøter har sklidd fra hverandre.





Manglende list på nytt gulv.



Hull stuegulv i 2. etg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger preget av: Trepanel, tapet og malte glatte flater.
Himlinger er av trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i overflater, hovedsakelig knyttet til overganger i tapet. Tapetlim har sluppet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedring/ferdigstillelse ifbm. gjenstående arbeider.



Tapetlim har sluppet.



Under kjøkkenvindu 2.etg.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1. - og 2. etasje i trekonstruksjoner.
Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje av betongdekke.
Støpt gulv på grunn i kjeller med gulv lagt over. (ukjent utførelse)

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

Tilstandsrapport

Kjeller:
- I trappegang ble det målt høydeforskjeller på ca. 7 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 16 mm.
-På soverom mot øst ble det målt høydeforskjeller på ca. 12 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.
1. etasje:
- På soverom i tilbygg ble det målt høydeforskjeller på ca. 30mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 62mm. Lavest ved hjørne over garasje.
Høydeforskjell på 14,5 cm fra resten av 1. etasje opp til soverom/tilbygg.
-På kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 20 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 33mm.
2. etasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 25 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 43mm. Høyeste punkt under vindu ved balkong.
-På soverom mot vest ble det målt høydeforskjeller på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 9mm.

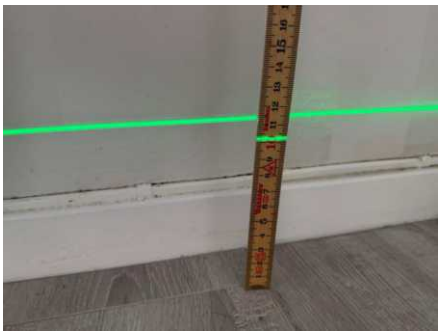
Vurdering av avvik:
• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Eier opplyser om de forrige eierene forklarte at det hadde vært slik lenge.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Tilbygg/soverom 1. etasje er 15cm høyere enn etasjen ellers.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Dette gjelder spesielt over grunnmur/ringmur. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.
• Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillene. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen. Utbedring må også ses i sammenheng med fundamentering for boligen. Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.
Ved ønske om en konstruksjon uten skjevheter/bevegelser må det påregnes videre undersøkelser og eventuell stabilisering av fundamenter og/eller etasjeskillere. Full utbedring vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, det må også vurderes nærmere vedrørende store avvik på tilbygg. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt ved dør på soverom 1. etasje-



Målt under vindu som ligger over garasjeport.

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke bygd med radonsperre da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet, i følge NGU sitt aktsomhetskart for radon forekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lave forekomster. Ytterliger undersøkelser som radonmåling anbefales.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Ved utleie av bolig er det krav om dokumentasjon på radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. To pipeløp, et for luftekanal og et røkløp. I stue 1. etasje er det en eldre vedovn.
Det foreligger fyringsforbud pr. i dag og pipe er ikke i bruk. Feier har satt på lås for ovnsdør. Avvik og tiltak er likevel satt dersom bruken endres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale (kjøkkenskap i kjeller) nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere sotlukestein innenfor sotluke. Dette gjør at krav til ubrennbart materiale går fra 300 mm til 50 mm.

• Pipefornyer bør vurderes da dette gjør at kun to sider av pipe må være tilgjengelig istedenfor for 4 sider, slik krav er ved originale teglsteinspiper.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.



Sotluke for nærme kjøkken, i tillegg er gulv lagt helt inntil skorstein.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat og betong.
Vegger: Panelplater og betong
Himling: Betong
Støpt gulv på grunn for kjeller, Laminatgulv lagt på betong i oppholdsrom. Ukjent oppbygging av gulv.
I kjellergang med dør ut (under terrasse) er det støpt slakt hellende gulv med overliggende terrassebord og i hjørne av rom er det område med singel med jordgulv under.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på saltutslag på grunnmur.

• Det er påvist knirk og ujevnheter i større deler av gulvet.

• Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.
• Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret. Fuktsøk med fuktindikator indikerer forøyede verdier på støpt gulv og grunnmur,dette skyldes fuktopptrekk grunnet kapillæroppsug fra grunn og defekt/mangelfull drenering.
• Hulltaking og fuktmåling ble foretatt på soverom i bunnsvill, og det ble målt grenseverdier for skadelig fukt. Dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning. Ved enda høyere verdier kan det utivkle seg til å bli sopp/råteskadet trevirke, det ble ikke registrert ved hulltaking.
• Det er påvist plast i utforede vegger mot terreng samt isolasjon(ingen utvendig isolasjon), dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Mur-og betong vegger med tilbakefylling skal ikke ha diffusjonssperre, da dette er med på stenge inne eventuell fukt som kan oppstå i vegg.
• Ved banking på innvendig puss er det hule lyder, noe som tyder på at puss er delvis løs enkelte steder.

• Riss og liten nedbøyning i betongdekke registrert i kjellerbod.

• Bruksmerker registrert flere steder.

• Sprekker i bodgulv registrert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Knirk og ujevnheter i større deler av gulvet i rom under terreng kan indikere bevegelser, slitasje eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan gi redusert stabilitet, økt slitasje og i noen tilfeller være tegn på fuktpåvirkning.
• Da tidspunkt for drenering ikker er kjent det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet og det er påregnelig med fremtidig tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.
• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget/årsak av fukt og omfang av eventuelle skader i innebygde konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.
Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, innvendig kondens eller feil oppbygning for utforede/oppforede konstruksjoner mot terreng er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon. Eventelle sopp- og/eller muggsporer i skjulte konstruksjoner vil normalt ha negativ påvirkning for inneklima (helserisiko) og øke risiko for videre skadeutvikling.
• Innvendige isolerte vegger mot terreng i kombinasjon med uisolert grunnmur utvendig øker risiko for kondensering på innsiden av grunnmur, dette øker risiko for skader i skjulte konstruksjoner. Eksakt tilstand kan ikke vurderes med sikkerhet uten at konstruksjoner åpnes opp. Risiko for kondensering vil variere gjennom årstidene, derfor er det viktig å føre jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å kartlegge eventuell fuktproblematikk grunnet kondens. Det må påregnes at det er behov for drenering/utvendig isolering av grunnmur ved dagens utførelse for vegger mot terreng.
• Følg med på utvikling av riss og gjør nærmere undersøkelser for hva dette skyldes. Ta kontakt med fagkyndig for å kartlegge omfang og grunnlag fro riss/nedbøyning.



Ujevnheter i skjøter for gulv.



Riss med liten nedbøyning.



Løs puss i sammenheng med saltutslag.



Fuktmåling på soverom.

TG 2 Garasje

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Garasje i kjeller under soverom.
Tregulv og teppe, antatt over jordgulv. Vegger i Lecamur. Ytong dekkeelementer mot 1.etasje. Deler av himling kledd med isoporplater.
Ny elektrisk garasjeport.

Vurdering av avvik:

• Isoporplater i bygningskonstruksjon skal være dekket pga. brannfare.

Konsekvens/tiltak

• Bar isopor er ekstremt brannfarlig og utvikler giftig gass ved brann. Den kan aldri stå åpen i en garasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller: Malt tretrapp med vinylbelegg i trinn. Rekkverk og håndløper i trevirke.
Trapp til 2. etasje: Malt tretrapp med fliser i trinn. Rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Knirk registrert i trapper.
- Fliser i trapp til 2. etasje er stedvis løse, fuger har også løsnet og er borte flere steder.
- Manglende vinylbelegg i øverste trinn i kjellertrapp.
- Åpninger i rekkverk i trapp til kjeller er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i trapp til kjeller er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet opp til 2. etasje. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappetrinn i kjellertrapp er litt løse rundt innfesting, samt litt slark i håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Ved liming og fuging av fliser på bevegende materiale, må det brukes elastisk lim of fugemasse som tåler bevegelser i underlaget.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å utbedre innfestingene for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Tilstandsrapport



For lavt rekkverk.



For stor avstand mellom trinn.



Sprekk i flis i trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Kjeller: Formpressede profilerte innerdører.
1. etasje: Profilerte og malte tredører.
2. etasje: Formpressede profilerte innerdører og noen profilerte og malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Alle dører i kjeller subber i karm/terskel.
- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Fuktsvelling i bunn på dør til bad i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Justering av dører som subber må påregnes. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler.
- Vedlikehold må påregnes.
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.



Bruksmerke dørkarm.



Fuktsvelling under dør til bad i 2. etg.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at det var mus innvendig i 2024. Tiltak fra Pelias AS fjerrnet problemet og det står åtestasjoner ute rundt på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert få spor etter mus på loft for 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.



Muselort på loft.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad.
Garderobeskap med hyller og hengeplass på soverom.
Innvendig på de fleste garderobeskap er det ikke nytt gulv, ikke malt ferdig og himling er av eldre type.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra 2008.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon foreligger for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panelt himling og dels fliser/panel på vegger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsonen.

• Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Materiale er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved prosjektering. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til materialet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt/på uegnet materiale bør unngås/begrenses. Videre bruk av dusjkabinett er en forutsetning for å kunne bruke våtrommet.
• Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt vindu bør unngås/begrenses.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet. Terskel ved dør er 15mm høy, men eiketerskel er ikke godkjent som vanntett sjikt. Lekkasjevann leder vann først mot dør, Det er 1-2 mm motfall fra sluk mot dør.
Bruksvann fra dusjkabinett ledes direkte i sluk, dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk av våtrommet. Kravet er at det skal være minimum 25mm fall fra topp slukrist til flis ved dørterskel.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst, kun fremkant av dusjkabinett.
• Sprekker/riss i flis registrert.
• Manglende ferdigstillelse, det er ikke lagt fliser helt bort til vegg under servant.

Konsekvens/tiltak
• For å fjerne bom (hulrom) må det utføres tiltak. Dette er normalt ikke nødvendig/hensiktsmessig hvis fliser ikke er løse. Kontakt fagperson for vurdering av behov for tiltak.
• Riss/sprekker i flis kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.

Kostnadsestimat gjelder kun nye fliser på gulv. Da riving av eksisterende fliser, ny støp og membran er under punktet "vanntett sjikt, membran"

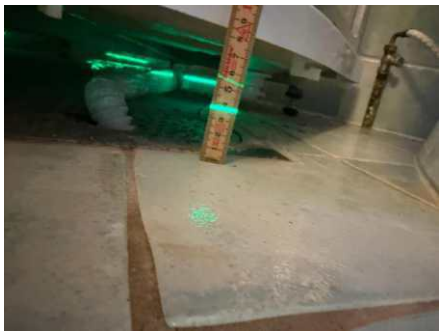
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Riss i flis.



Målt ved dør.



Målt ved sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer under vask. Manglende rørmansjetter.
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Ingen synlig slukmansjett eller klemring.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet vil føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat gjelder oppriving av eksisterende gulv, ny støp med tilstrekkelig fall og ny membran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Smøremembran, men uten klemring og slukmansjett.



Ingen synlig rørmansjett rundt rør under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengt skap. Toalett. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Krakeleringer i emalje for servanttopp.
• Fuktsvellinger i bunnplate for servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sanitærutstyr og innredning skiftes/utbedres. Tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, da brukerkrav er forskjellige.



Fuktsvelling



Krakkelering i servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking fra soverom mot dusjsone er gjort uten å påvise unormale forhold i bunnsvill.

Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje. Våtrommet er oppgradert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og panelt himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Dør og vindu er plassert i våtsonen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at forhold er hensyntatt ved prosjektering.
- Våtrommet er mindre enn 4 m² og det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.
- Avflassing av maling på taklister.
- Misfarginger på flisfuger registrert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader på vindu og silikonfuge med tegn til muggvekst, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Dør og vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren og vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør og vindu bør unngås/begrenses.
• Forhold vedrørende malingsflass i taklister kan være en indikasjon på mangelfull ventilasjon ved bruk. Årsak kan også være overflatebehandling som ikke er egnet for våtrom. Overflatebehandling med egnede produkter må påregnes.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

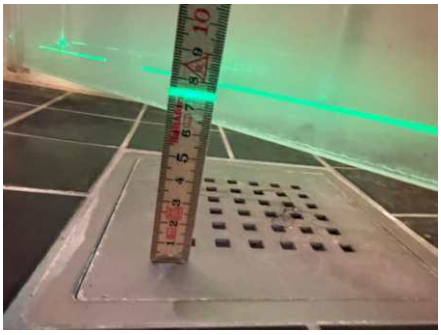
Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Det er målt ca.35 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusj på ca.20mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Målt ved dør.



Målt på slukrist.

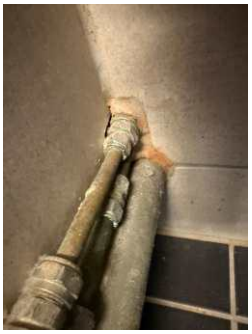
2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig slukmansjett på innside av klemring. Over klemring er ikke membran synlig grunnet flislim.
Kobberrørgjennomføring for alle rørføringer kommer gjennom vegg med usikker/ikke synlig tettefunksjon.
Lekkasjevann fra bereder??
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengt skap. Toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Krakeleringer i emalje for servanttopp.
- Fuktsvellinger på sideskrog og bunnplate til servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.



Krakkeleringer



Fuktsvelling skap.



Fuktsøk bunnplate innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble tatt mot kasse som ligger bak dusjsone fra kjøkken, da oppvaskmaskin og andre rør var rett bak dusjsone.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med ukjent alder.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Betong i himling og på vegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt vindu bør unngås/begrenses.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Avrettningsmasse i betong på gulv, senere støpt på underliggende smøremembran som er synlig langs sokkel.
Panelovn til oppvarming.
Det er målt ca. 80mm høydeforskjell på gulv veddørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss flere steder på gulv, samt løs betong ved sluk.
• Gulv er fuktig rundt og under dørterskel, samt under VVB.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget, utførelsesfeil, mangel på heft til underlaget eller feil bruk av masse som ikke er beregnet for direkte vannsøl.
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser, vedrørende fuktig gulv.







Tegn på løs betong, skyldes vannsøl over lengre tid samt manglende heft til underlaget.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig smøremembran på deler av sokkel.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For

Tilstandsrapport

påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det er ikke klemring og slukmansjett i sluk. Smøremembran på sokkel er heller ikke ført høyt nok over ferdig gulv.
• Membran på sokkel er ikke ført langt nok opp iht. dagens krav. (Høyde på membran over ferdig gulv skal være minimum 5cm).
• Manglende tettesjikt på vegger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Dusjkabinett er tett og har tett avløp rett i sluk, dette er en forutsetning til videre bruk av våtrommet.

Kostnadsestimatet inneholder nytt vanntett sjikt på hele rommet iht. dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen klemring eller slukmansjett.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Dusjkabinett. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.
Vann for vaskemaskin blir ført til utslagsvask, som er direkte koblet til sluk.

Vurdering av avvik:
• Lekkasje fra sanitærutstyr registrert.

Konsekvens/tiltak
• Vannsøl under og foran VVB bør undersøkes nærmere og utbedres av fagmann.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilkoblet avtrekksventilasjon som er i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommets vegger er i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Belysning under del av overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og microbølgeovn. Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Tynne metallplater over kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Innredning bærer preg av slitasje.
• Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.
• I overgang mellom benkeplate/vegg er tettesjikt løsnet. Anbefales utbedret.
• Fuktsvellinger i underkant av benkeplate, på sideplate og i bunnplate under kum.

Konsekvens/tiltak
• Det bør silikoneres mellom bakvegg og benkeplate. Dagens utførelse øker risiko for at vann kan renne ned på baksiden av innredning ved vannsøl. Dette kan føre til skader på gulv og innredning.
• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
• Vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Fuksvelling



Løs mykfuge.



Fuktsøk foran oppvaskmaskin.



Skader innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og dobbel kjøkkenkum i stål. Flislagt bakvegg over benkeplate. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og microbølgeovn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler dørhåndtak på en skapdør.
- Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.
- Innredning bærer preg av slitasje.
- Løse fliser og fuger over kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Fjerne og lime fliser, samt fuge på nytt bør gjøres.

Tilstandsrapport





Fuktsøk benkeplate- OK



Løse fliser/fuger.



Slitasje innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer som kjøleskap og komfyr.
Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.





KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er satt opp kjøkkenventilator, men denne er ikke koblet til noe. På motsatt vegg er ventil med mekanisk avtrekk i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekk fra kokesone bør kobles på det mekaniske avtrekket som er på kjøkkenet.





TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger av panelplater og himling er av betong.

Vurdering av avvik:
• Manglende ferdigstillelse av arbeider.
• Fuktsvelling/oppsprekking av panelplate ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Det mangler gulvlist inntil dør og under terskel.
• Det bør kartlegges hva grunnlaget for oppsvelling er.





Manglende list.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med: Veggmontert toalett, servantinnredning og speil.

Vurdering av avvik:
• Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell lekkasjepose for innebygget sisterne som ivaretar lekkasjevann.
• Overgang servant/vegg har ikke tettesjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Følg med på konstruksjon for vegghengt sisterne. Mangel på lekkasjeåpning/lekkasjepose kan ved lekkasje føre til vannskader som kunne vært unngått/begrenset hvis lekkasjevann hadde være synliggjort. Hvis innebygget sisterne er bygget innenfor våtrommets tettesjikt bør det etableres lekkasjeåpning ved gulv. Dette må kun gjøres hvis man er sikker på innebygd sisterne er innenfor tettesjiktet, da man ellers vil kunne ta hull på membran/tettesjikt ved etablering av lekkasjeåpning.
• Etabler tettsjikt i overgang servant/vegg for å hindre vann og fukt mellom vegg og servant.



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk gjennom elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende tillfutsløsning på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannføringer i: Kobber/metall. I bolig er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vindu, ventilasjonskanal i pipe eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Ventilasjonen i kjeller for både vaskerom og kjøkken består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vindu, ventiler i pipe eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk.



Ventilasjon i kjeller.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer er oppnådd på varmepumpe.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra nyere tid, ukjent alder da det ikke står på produktet. Står plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereder for 2. etasje er ca. 120 liter. VVB er innbygd og ikke mulig å besiktige da det står et kjøleskap på kassen. Evt. lekkasjevann renner ut i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsbereder i 2. etg er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Bereder ble etablert før gjeldene krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette er ikke et krav.

Tilstandsrapport

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

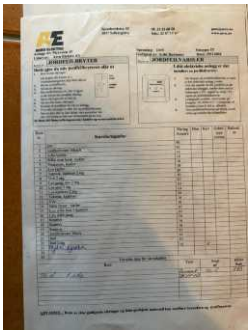
Sikringsskap med overspenningsvern og automatsikringer for kurser. Inntak med skrusikringer. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i trappeløp til 2. etasje.
Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere plassert i: Stue og gang 1. etasje. Gang 2. etasje og stue kjeller.
Brannslokningsapparat plassert i kjeller, 1.- og 2. etasje fra 2020/2021.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med: Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Panelovner. Gulvvarme. Luft-til-luft varmepumpe.
Varme i gulv for (opplyst av eier): Bad 1.- og 2. etasje, toalett kjeller, og varmefolie lagt på soverom, stue og kjøkken i kjeller.
Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ikke undersøkt. Område generelt har sand og leire. Tilstandsgrad ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Forhøyede fuktverdier og/eller indikasjoner på fukt mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".
- Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Utskifting av drenering og fuktsikring bør påregnes. Ved redrenering bør grunnmur samtidig isoleres utvendig, da dette vil flytte nullpunktet utover i grunnmurskonstruksjonen (minsker risiko for kondens). Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende samt fortsatt god ventilering.



Forhøyede fuktverdier målt innvendig grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del: Støpt plate på mark. Bolig oppført på støpt grunnmur, antatt med innstøpte tresonitt isolasjonsplater i øvre del av innvendig mur (vanlig utførelse for byggeår). Utvendig pusset og malt. (Nymalt i 2026).
Grunnmur er delvis innkledd innvendig, derfor begrensede inspeksjonsmuligheter.
Tilbygget del: Grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
- Løs puss på grunnmur innvendig er registrert.
- Malingsflass og avskallinger for puss registrert.
- Ved fuktsøk på innvendig grunnmur målte jeg høye verdier mot grunn.

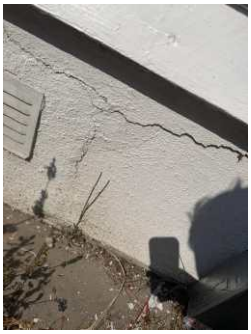
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres. Følg med på videre utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.
- Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Løs puss.



Horisontalt riss.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i stablet betongblokker.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres for å hindre fallulykker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Forhold må ses i sammenheng med drenering, rom under terreng, nedløp/beslag etc.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i: Soil/støpejern. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Synlige vannrør i: Metall. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ kjent.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av rustfrie rør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Forutsatt at vannledninger er fra byggeår.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vann og avløp fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er er i følge tidligere salgsoppgaver nedgravd oljetank på eiendommen, eier har ikke undersøkt dette nærmere. Plassering, utførelse og tilstand på oljetank med røropplegg er ikke kjent. Oljetank kan ikke lenger brukes til oppvarming. Den må enten graves opp og fjernes eller tømmes, renses og fylles med rene masser som sand/grus. Kjøper overtar ansvaret for oljetanken.

Vurdering av avvik:
• Ringerike kommune anbefaler sanering og/eller fjerning av tanker som ikke er i bruk, men det er ikke et krav. Eier er allikevel ansvarlig for eventuell forurensing, så i praksis må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må saneres og eventuelt fjernes iht. regler for gjeldene kommune. Ta kontakt med kommunen og/eller se på kommunens hjemmesider for mer informasjon. Kostand avhenger av plassering for tank og valgt løsning for sanering eller fjerning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist brennbart materiale (kjøkkenskap i kjeller) nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk i trapp til kjeller er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i trapp til kjeller er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet opp til 2. etasje. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappetrinn i kjellertrapp er litt løse rundt innfesting, samt litt slark i håndløper.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Ved utleie av bolig er det krav om dokumentasjon på radonmålinger.
• Det anbefales å installere sotlukestein innenfor sotluke. Dette gjør at krav til ubrennbart materiale går fra 300 mm til 50 mm.
• Pipefornyer bør vurderes da dette gjør at kun to sider av pipe må være tilgjengelig istedenfor for 4 sider, slik krav er ved originale teglsteinspiper.
• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å utbedre innfestingene for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres for å hindre fallulykker.
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med oppstillingsplass til to biler.

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Standard
Normal standard på bygget.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse
Dobbeltgarasje med to biloppstillingsplasser og elektrisk garasjeportåpner. Innredet loftsetasje med inngang i gavlvegg. Bygget er oppført med støpt plate på mark og vegger av lettklinkerblokker. Utvendig forblendet med stein, i gavlvegg er det stående trekledning, kledning og vindskier er malt i 2026. Bygget har saltakkonstruksjon med A-takstoler. Taktekking er av ståltakplater. Takrenner, nedløp, snøfangere og beslag i metall. Vinduer i trevirke med 2-lags isolerglass. Malte ytterdører.
Innlagt strøm med: Stikkontakter. Belysning. Elektrisk garasjeportåpner.
Innvendig i garasjedel er vegger pusset og himling er av gips. Gulvet er støpt.
Loftsetasje er isolert og innredet med laminatgulv, vegger og himling har MDF panelplater. Vindu med 2-lags isolerglass. Isolerte knekott med dører fra loftsrom.

Innredning av loft er ikke søkt om og blir regnet som lagringsloft.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad. Det nevnes allikevel: Råteskadet trevirke i ramme rundt garasjeport. Manglende låsebeslag på innside av dør på loft.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

300 m²/285 m²

Tomannsbolig: 3 Stuer, 3 Kjøkken, Hall m/trapp, 7 Soverom, 2 Bad, 4 Gang, Vaskerom, Garasje, Bod, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 4 100 000

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	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestliveien 22 ,3517 HØNEFOSS 105 m²	2008	3 sov	24-06-2026	3 500 000	**3 675 000**		3 675 000	**35 000**
2	Vinterroveien 23B ,3517 HØNEFOSS 198 m²	1954	2 sov	30-10-2018	3 990 000	**3 700 000**		3 700 000	**18 687**
3	Jørgen Thons vei 4 ,3513 HØNEFOSS 268 m²	1953	5 sov	26-04-2026	4 900 000	**4 700 000**		4 700 000	**17 537**
4	Grensegata 2 ,3513 HØNEFOSS 308 m²	1912	4 sov	13-04-2026	4 390 000	**4 750 000**		4 750 000	**15 422**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		14 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**59 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 130 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**360 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 110 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 100 000**

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

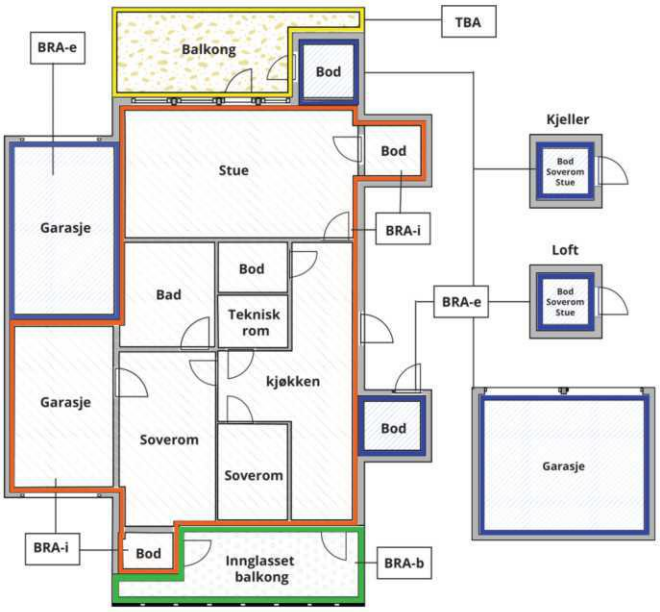
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	112			112	48
2. Etasje	73			73	4
Kjeller	100	15		115	
SUM	**285**	**15**			**52**
SUM BRA	**300**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, felles gang		
2. Etasje	Soverom 4, soverom 5, stue, kjøkken, gang, bad		
Kjeller	Soverom 6, kjøkken, stue, vaskerom, bod, gang, soverom 7, toalettrom, kaldgang	Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,25 m i gang.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,27 m i gang.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,20 m i TV-stue.

Garasje under soverom: 15m².
Kald gang i kjeller :17m². Gangen er tatt fra byggemeldte tegninger, da det var vanskelig å måle opp nøyaktig på stedet. Denne er inkludert i BRA-I ettersom man kommer til fra innvendig rom.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasse 1. etasje ca 48 m².
Balkong 2. etasje 4m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Godkjent søknad om oppføring av tomannsbolig 11.02.1952. I 1978 ble det søkt om oppføring av tilbygg til garasje og kontor. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 ihht. Plan og bygningsloven § 21-10.
Ferdigattest for bruksendring av to rom fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller er gitt 10.05.2021.

Det som ikke stemmer med dagens bruk i forhold til tegningene er, at det i kjeller er etablert et lite kjøkken ved siden av vaskerom med utgang til kald gang. I tillegg er det pr. i dag 2 soverom, mens stuen er vegg-i vegg med bad.
Disse endringene gjør da til at det er rømningsvinduer på soverommene. Men mangler vindu i stue ut i fra TEK17 §13-7 sitt krav om dagslys i hvert rom for varig opphold.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		44		44			44
2. Etasje		17		17	10	29	46
SUM		**61**			**10**	**29**	**90**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Garasje, bod	
2. Etasje		Bod, bod 2, loftstue	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger.

Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.
Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer (BRA) pga. lav takhøyde. I gulvareal er område med lav himlingshøyde tatt med inkludert kneboder.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Utenfor inngang til loftestasje 10m².

I tillegg til medregnet areal er det:
Utebod 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjent melding om riving og bygging av ny garasje 12.01.2004. Ferdigmelding for tiltaket foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Tore Solsten Før	Takstingeniør
	Espen Hamre	Kunde
30.7.2026	Tore Solsten Før	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	49	184		0	857.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hvelven 32

Hjemmelshaver
Bygdinvegen 1 AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike Kommune. Boligbebyggelse - nåværende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.07.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	30.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260110
Addresse	Hvelven 32		
Postnr.	3510	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Espen Hamre		
Selgers navn	Bygdinvegen 1 AS		

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?

06/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Ny pipekasse/topp og pipebeslag, utført av Ringerike Blikk og Tak AS.

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:

Fakturaer

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hvelv i ildstedet 1.etg er dårlig. kan ikke brukes, må byttes. Pålegg fra feier.Peis 2.etg fjernet og muret igjen åpning.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevt gulv ene soverommet 1.etg.

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

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

2020: Utvidet åpning og montert større vinduer i kjeller, 2 stk. Ifbm bruksendring av kjeller.

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:

Faktura og arbeidsbeskrivelse.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
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

Hvilke endringer er gjort?

Deler av kjeller bruksendret til hoveddel. Arsa Montering AS, Elmesteren AS.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Deler av kjeller bruksendret til hoveddel. Planløsning endret til to soverom istedet for ett. Arsa Montering AS, Elmesteren AS.

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:

Kjeller ifbm bruksendring.

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:

Elmesteren AS, dokumentasjon ifbm kjeller.

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

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

Etablert ventilasjon i kjeller (vaskerom og hybel), november 2021. Utført av Oddvar Thoen AS.

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:

Faktura og dokumentasjon

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

Beskriv:

Ref salgsoppgave fra 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Integrert singelgarasje, kaldgangen i kjeller og soverom (kontor) 1.etg tilbygget/etablert for mange år siden. Antar 1960 tallet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel i kjeller. Tomannsbolig hvor 1. og 2. etg kan benyttes separat.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, ref tidligere svar

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

Beskrivelse:

Enkelttilfeller av mus innvendig i 2024. Tiltak fra Pelias AS fjernet problemet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet garasjeport i den integrerte single garasjen, 2022. Viken Garasjeporter/ Jan Fossum

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura. Viken Garasjeporter/ Jan Fossum

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

For bruksendring kjeller.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 15.07.2026

Signert av *Espen Hamre*

Initialer selger:
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hvelven 32

Nabolaget Høyby/Tolpinrud - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	6 min 3.3 km
Ullerål skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	8 min 3.8 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	21 min 1.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	5 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hvelven omsorgssenter Linje 100, 101, 108, 139	2 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	18 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

BARNEHAGER

Blåbærskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	14 min 1.2 km
Tolpinrud barnehage (0-5 år) 65 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Kuben	13 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	14 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	13 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	14 min
Kuben Vinmonopol	13 min

SPORT

Ringerike folkehøgskole	5 min
Ringerike videregående	15 min
EVO Hønefoss	11 min
Sporty24 Hønefoss	17 min

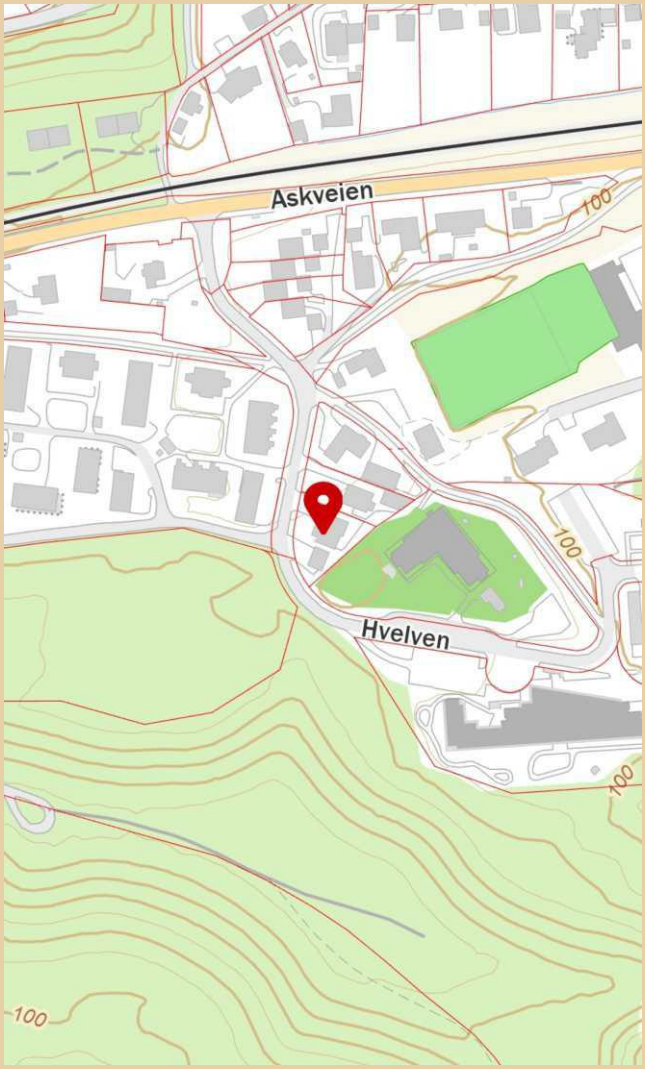
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

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 **Hvelven 32, 3510 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325247**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159297551**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **184**
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 **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **244,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **244,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **183,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 691 kWh**



Hvelven 32, 3510 HØNEFOSS

Detaljering

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

Hvelven 32, 3510 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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: 49	Bnr: 184	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hvelven 32 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

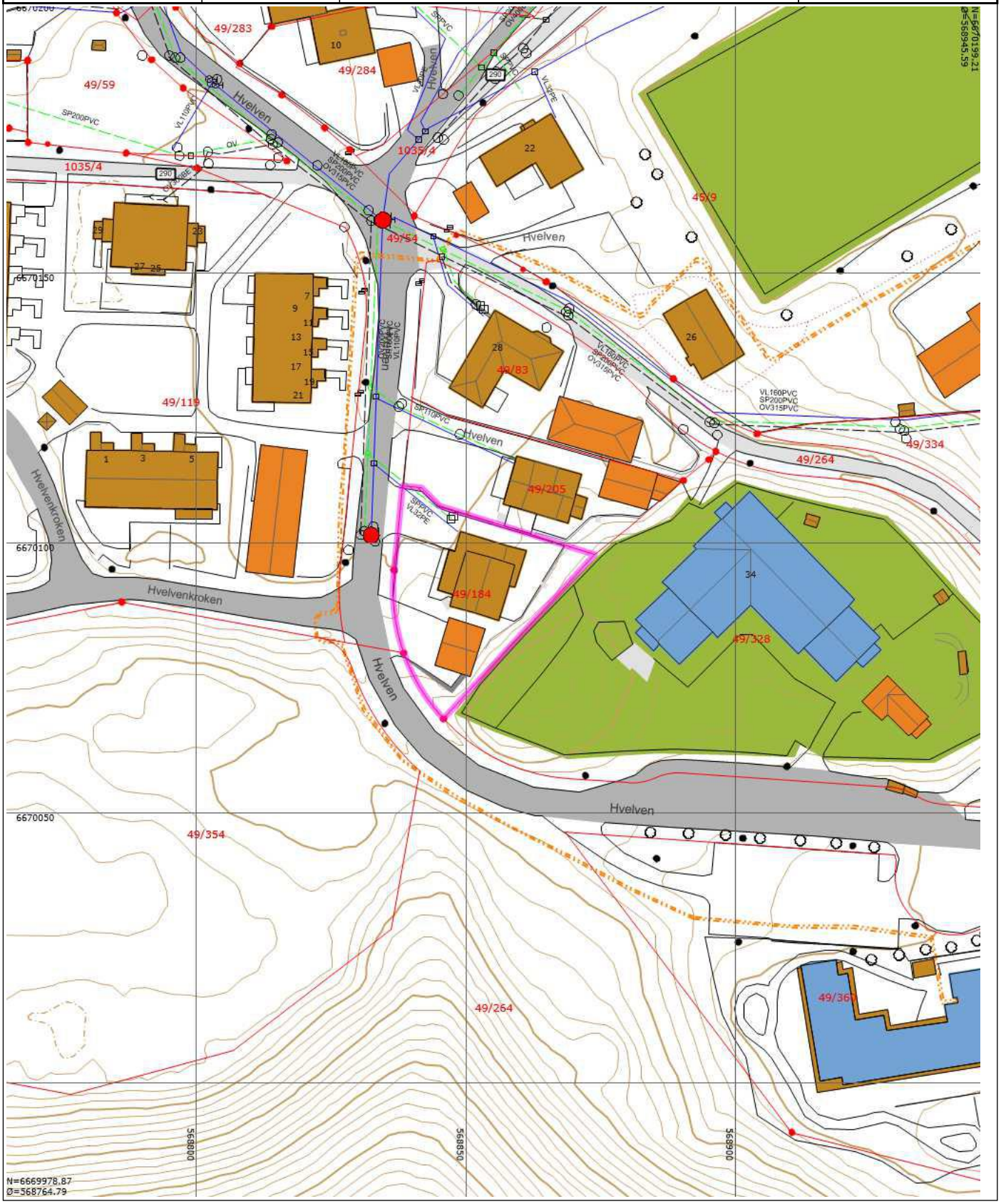
- Sluk
- Kumlokk
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Eiendomsteig
- Forsenkningskurve
- Lekeplass
- Sport- og idrettsplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 184	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hvelven 32 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

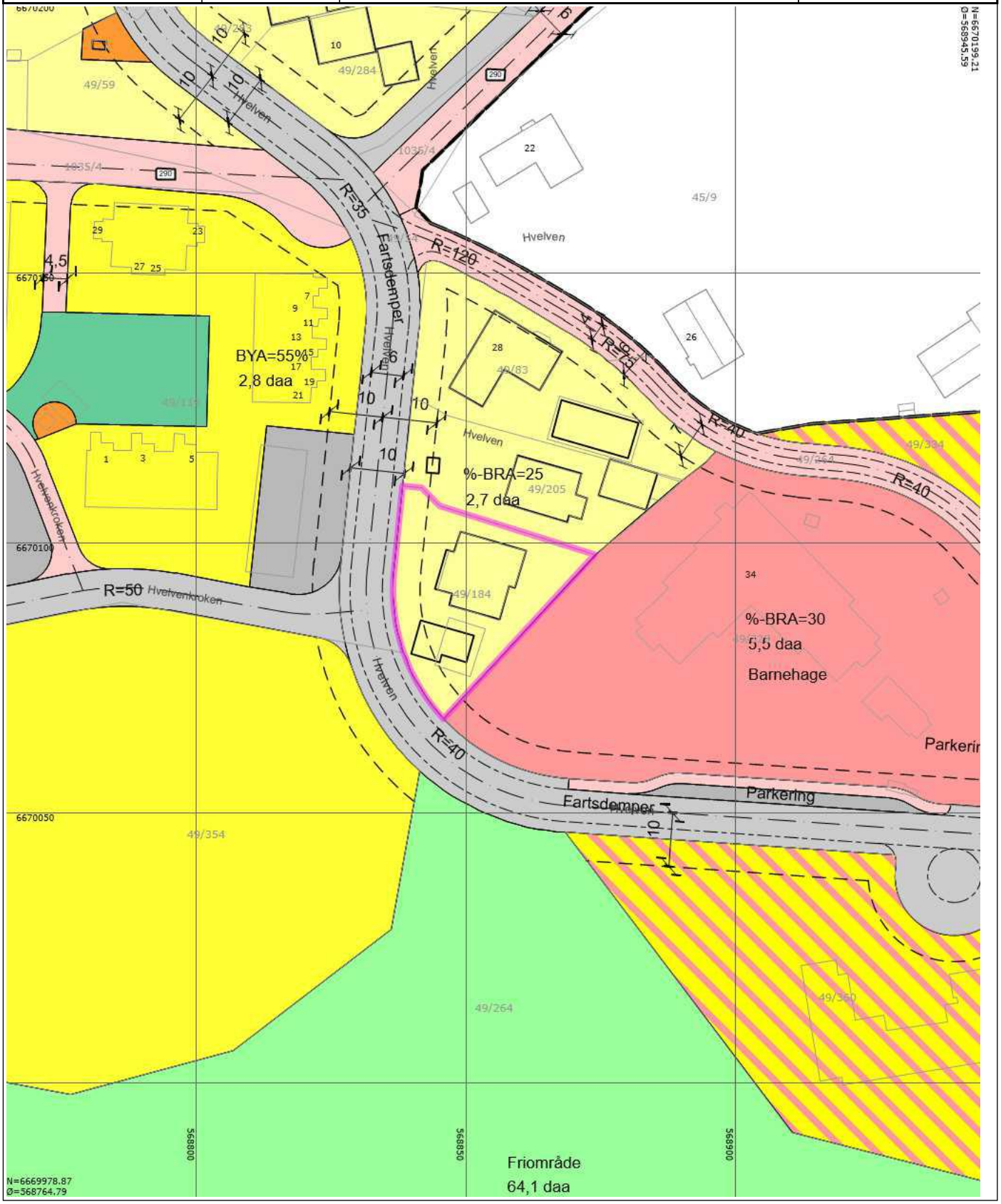
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Brannventil
- Kum
- Sluk
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Skrå forstøtningsmur
- Bru
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Sport- og idrettsplass
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Grenpunkt
- Påkoplingspunkt
- Stengeventil
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Forsenkningskurve
- Matrikkelnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Frittstående mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Inntak
- Septiktank
- Fjernvarme - varme
- Vannledning
- Bolig
- Trapp
- Veg
- Fylkesveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Lekeplass

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 184	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hvelven 32 3510 HØNEFOSS			
Annen info:	Myra og Hvelven			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Eiendomsgrense

Udefinert bygning

Bygning

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpGrense

RpFormålgrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Måle- og avstandslinje

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Barnehage

Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg

Gårdsplass

Kombinert bolig og tjenesteyting

Veg

Kjøreveg

Gang- og sykkelveg

Gangveg, gangareal eller gågate

Parkering

Friområde

Gang- og sykkelveg

Veg

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Bru

Forsenkningskurve

Matrikkelnummer.

Kr. n. 27.051/4.

RING … SRÅD
Journ.nr 485/67

Situasjons Plan.
for „Obo"
gr. 49. bn. 184.
med tillbygg.
Kontor og garasje.

200
MÅL 1:500

Gr. 49 Bn. 205
Gr. 49 Bn. 83

N.

Gr. 49

Gr. 49 Bn. 184.

Bn. 4

+ 4m²

Bensin

Kjelle + l.et

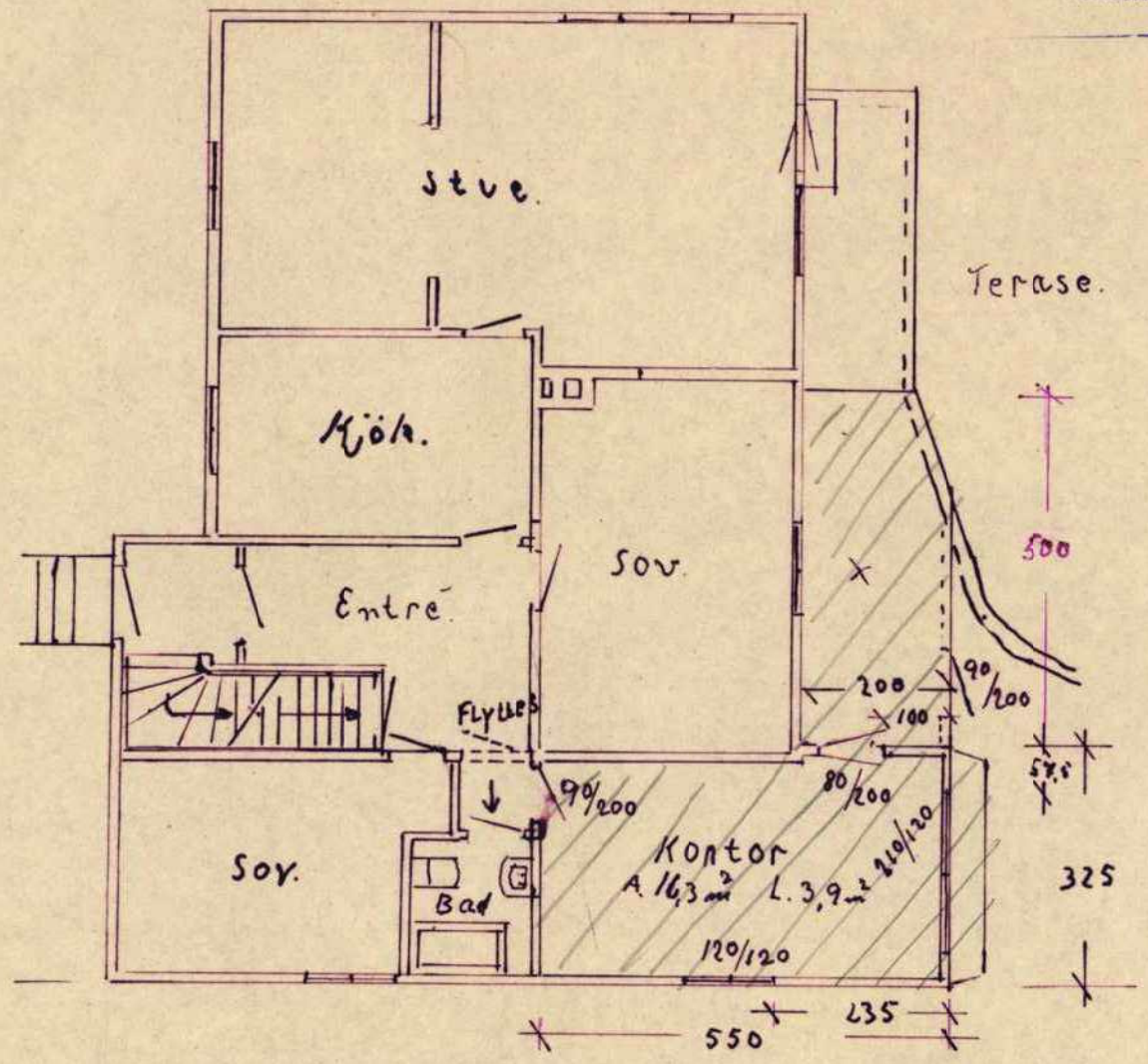
Betong

Sekke o. kjellerinngang

Gr. 49. Bn. 194

Gr. 49. Bn. 119.

GERIKE BYGNI[illegible]RÅD
[illegible].nr.....Sak.nr. 485/67



Plan MAL: 1:100.

Kristian Dalsgaard.
Asbjørn Hamfass.

x åpen kjellernedgang, støpes plate åver.

Ar. 10 m².

"Øbo"

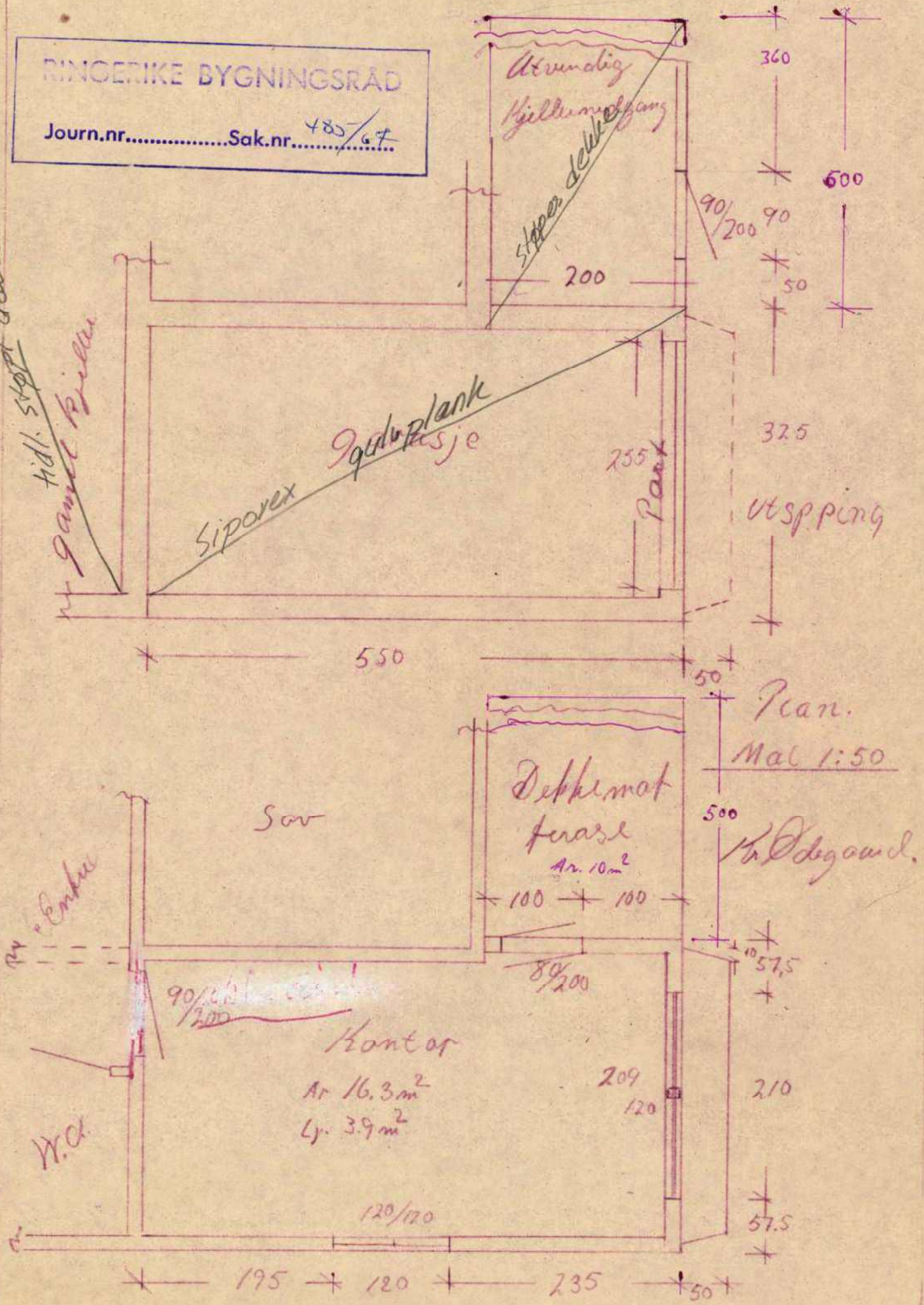
gr. 49 Br. 184 Nokav.

Tillbygg, kontor.

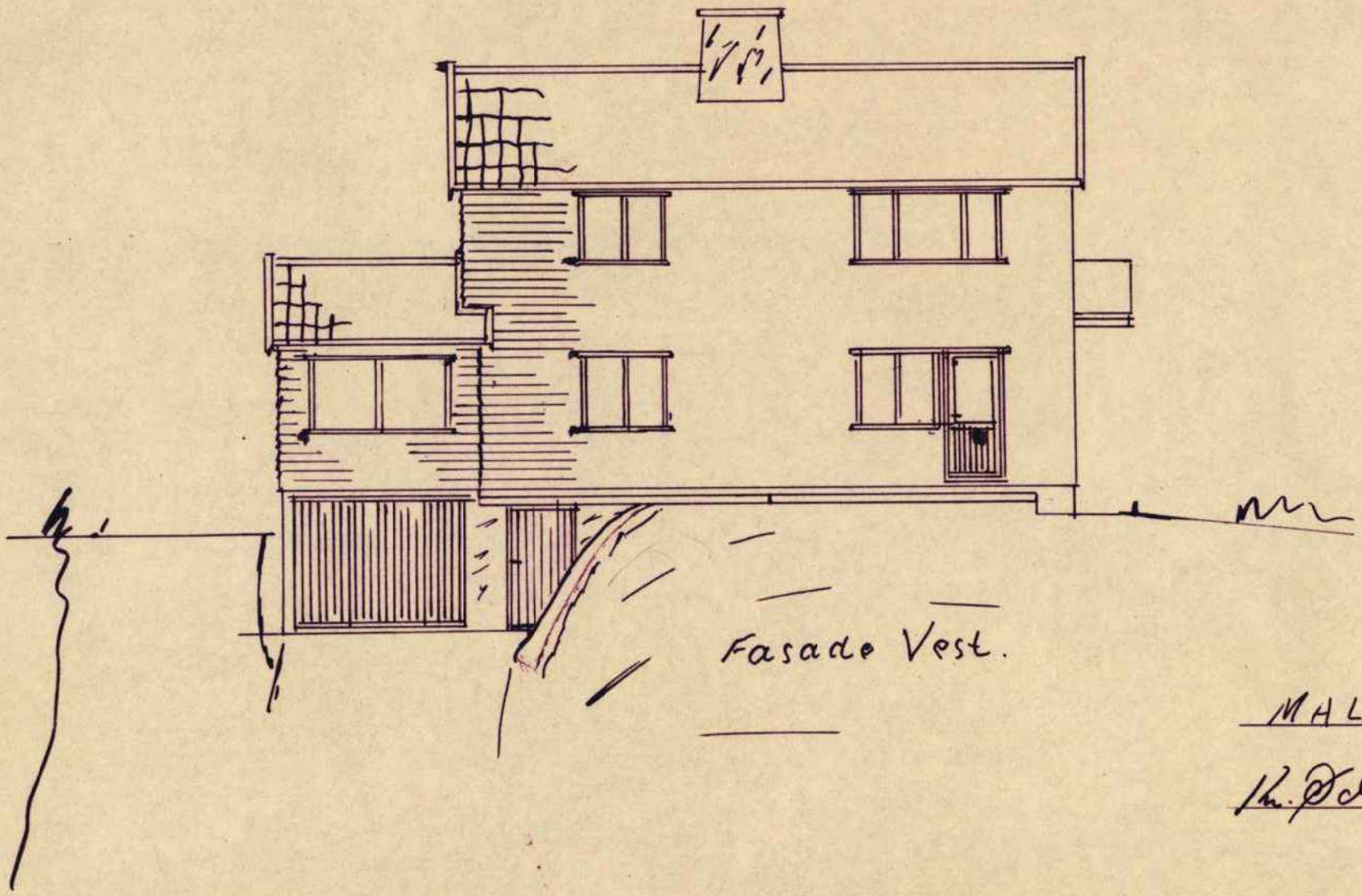
1 etag plan 143 m².

Kjeller tenkt som garasje.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr.....Sak.nr. 485/67



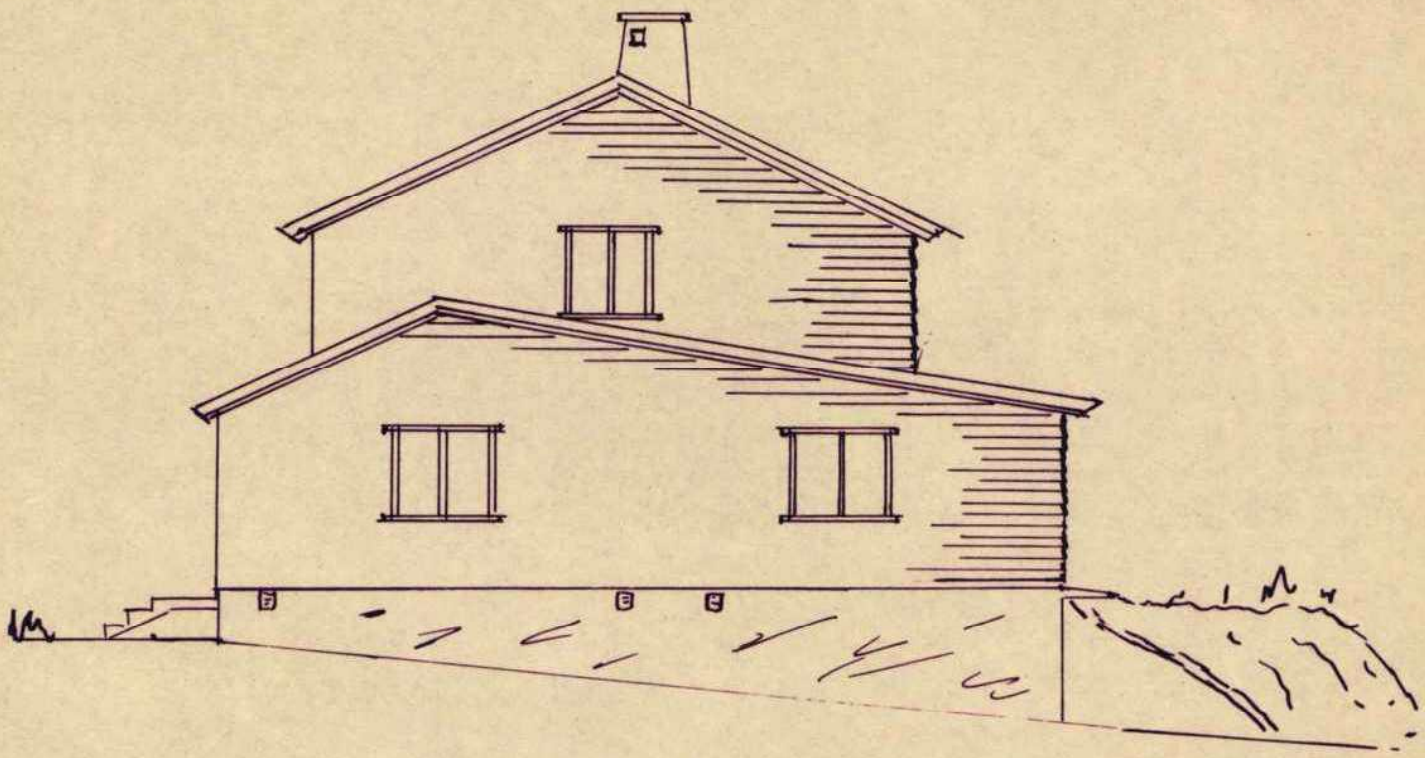
IKE BYGNINGSRÅD
.....Sak.nr. 485/07



Fasade Vest.

MÅL 1:100

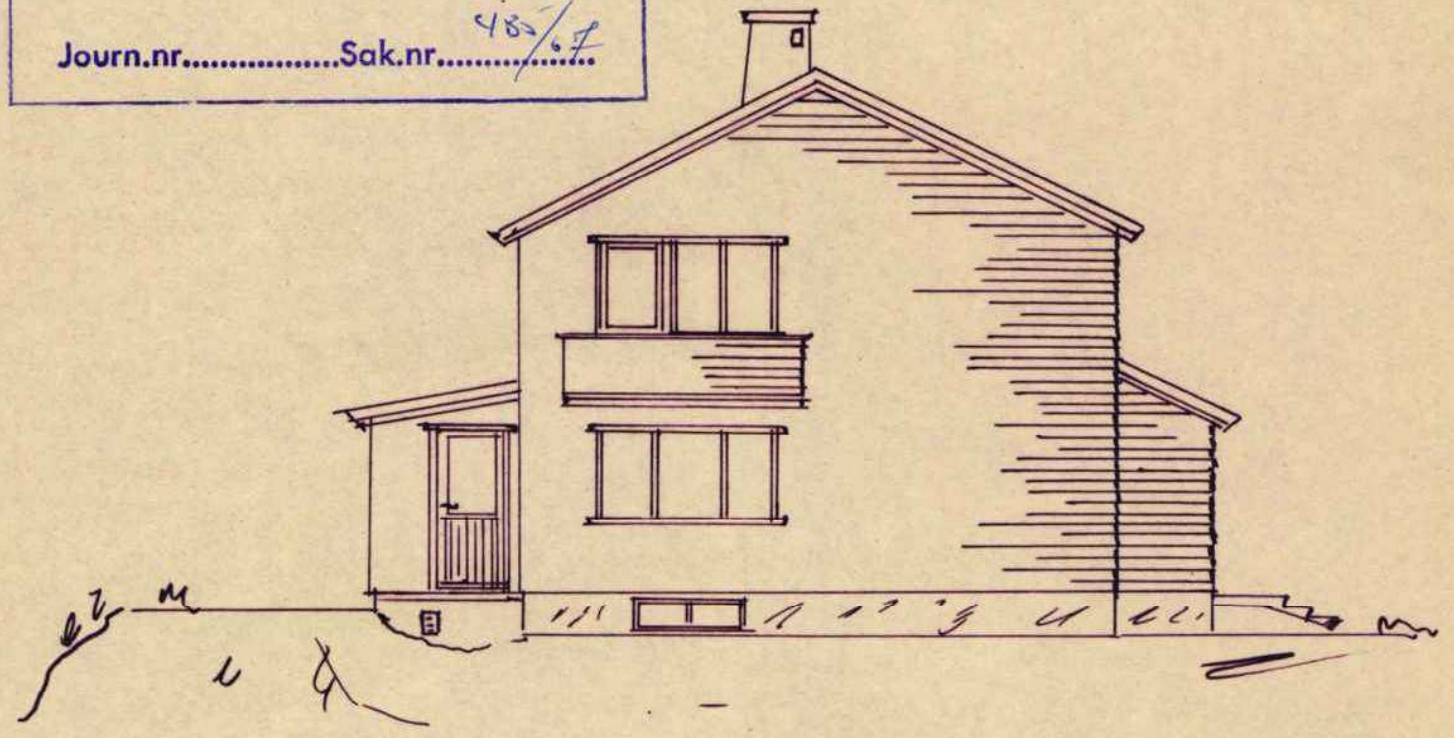
K. Dalgaard



Fasade Nor.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

Journ.nr.....Sak.nr. 483/67

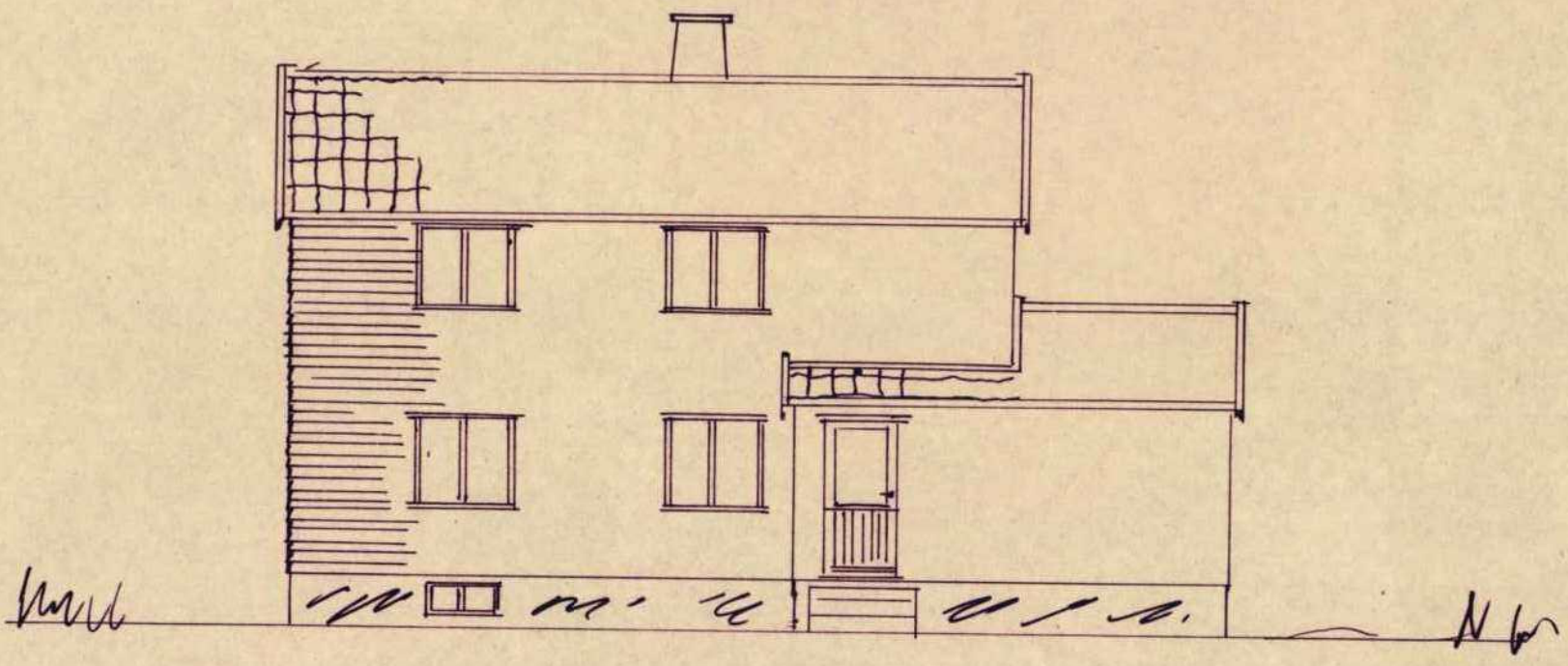


Fasade Syd.

MAL 1:100

Th. Dahlgaard.

...RIKE BYGNINGS...
.....Sak.nr.....485/67



Fasade Øst.

MOL 1:100

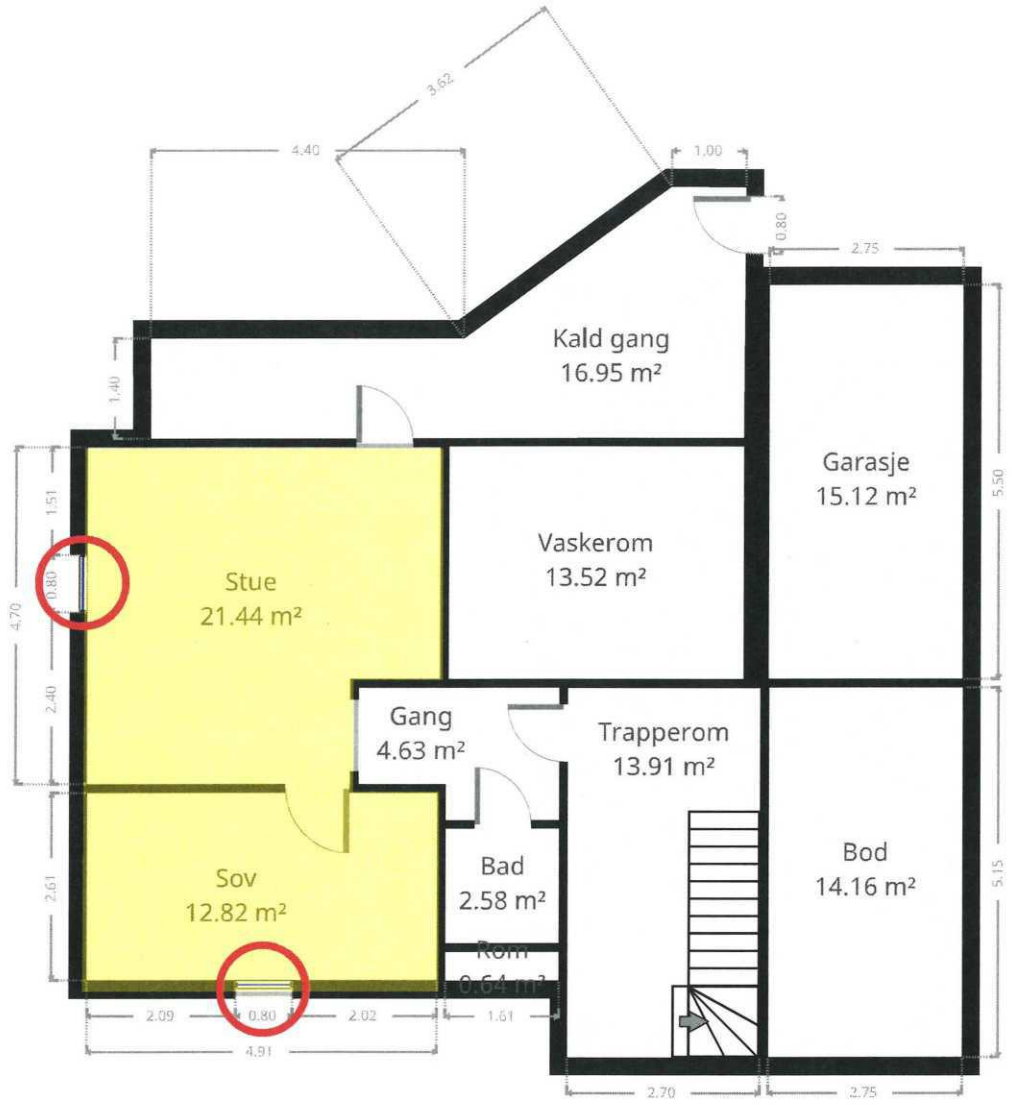
R. Dalgaard

Hvelven 32, 49/184
Underetasje

Espen Hamre
06.07.2020

Dokid: 20100192 (20/3276-1) Tegninger

E7-2 Ny planløsning med merknader



Rom merket med gult bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel.
Rød sirkel; eksisterende kjellervindu erstattes med rømningsvindu 100x80 cm inkl større utvendig lysgrav.

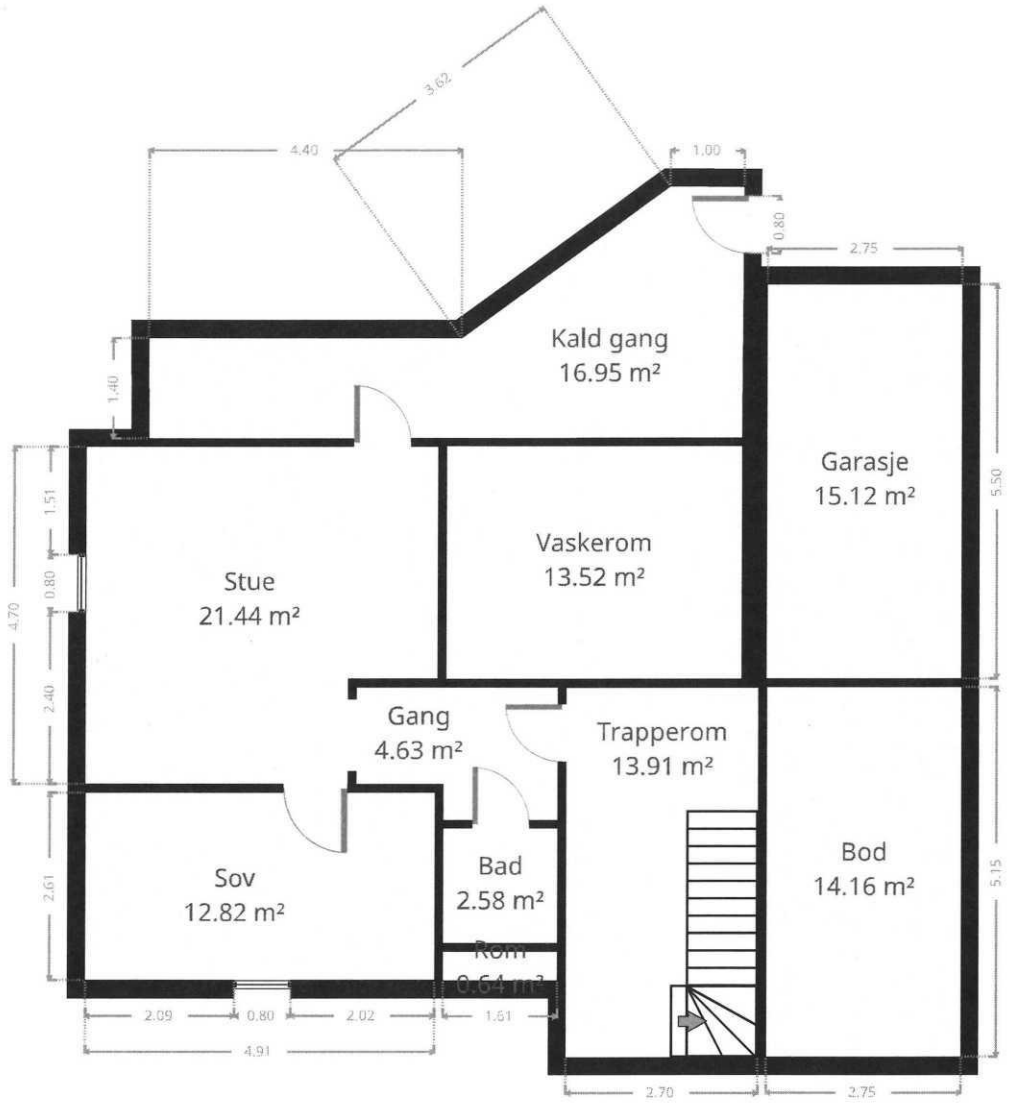
Det kan forekomme små avvik i mål og plassering av vegger/dører etc.

0 1 2 3 4m
1:100

Hvelven 32, 49/184
Underetasje

Espen Hamre
06.07.2020

E7 Ny planløsning



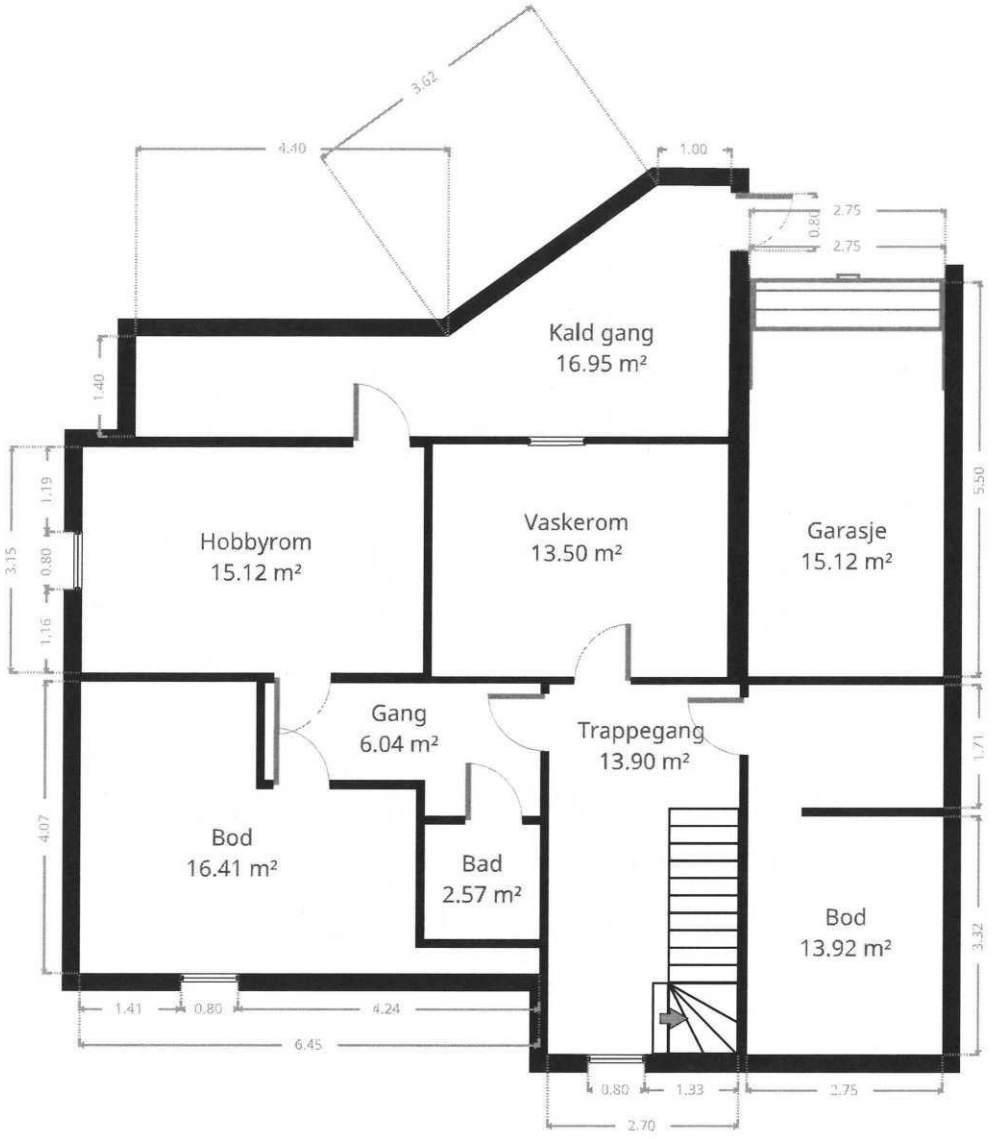
Det kan forekomme små avvik i mål og plassering av vegger/dører etc.

0 1 2 3 4m
1:100

Hvelven 32, 49/184
Underetasje

Espen Hamre
06.07.2020

E3 Eksisterende planløsning



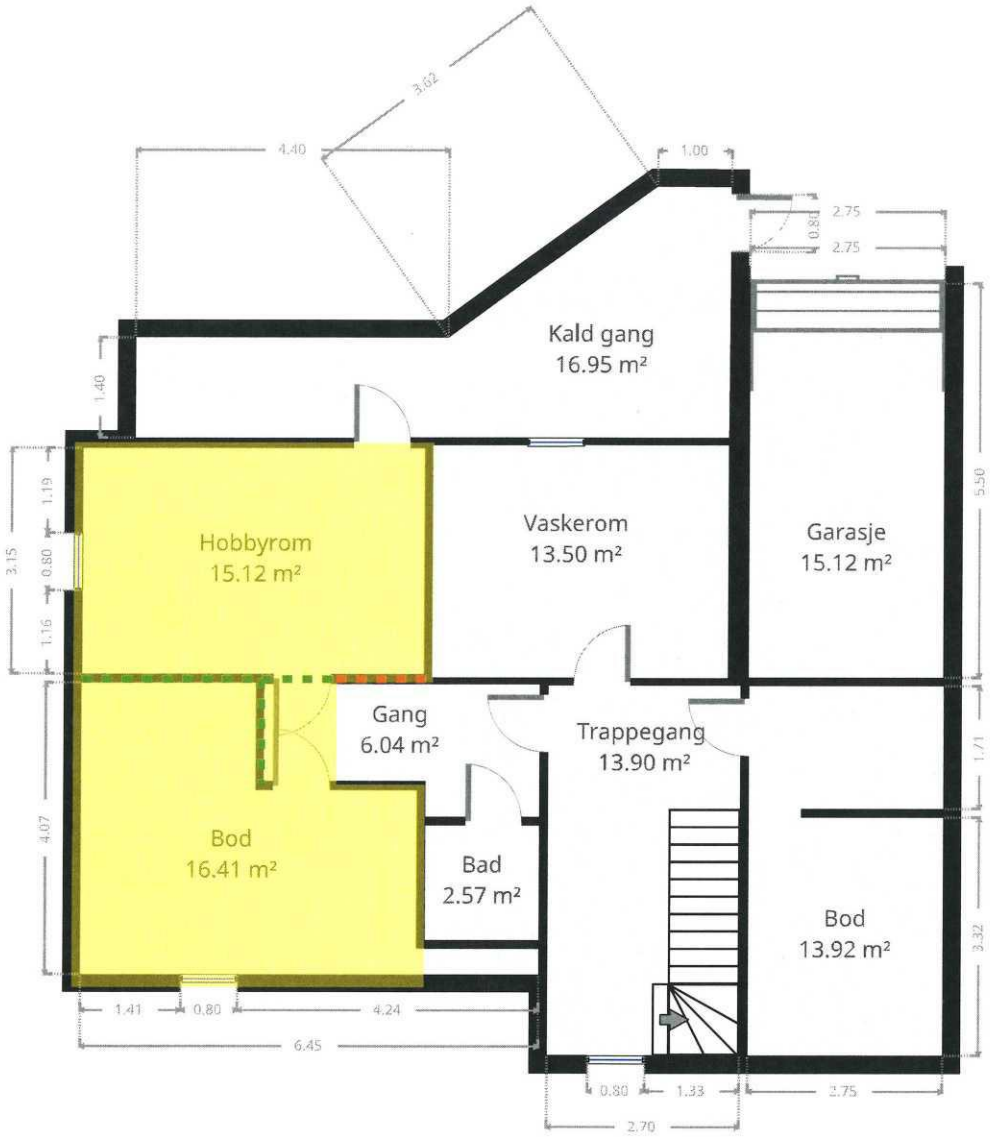
Det kan forekomme små avvik i mål og plassering av vegger/dører etc.

0 1 2 3 4m
1:100

Hvelven 32, 49/184
Underetasje

Espen Hamre
06.07.2020

E3-2 Eksisterende planløsning med merknader



Rom merket med gult bruksendres.
Grønn stiplet linje er lettvegger som flyttes. Langsgående eksisterende drager i himling beholdes.
Rød stiplet er mur/betong vegg, endres ikke.

Det kan forekomme små avvik i mål og plassering av vegger/dører etc.

0 1 2 3 4m
1:100

E4



Fasade Syd.

MÅL 1:100

Espen Hamre
03.07.2020
Hvelven 32, 49/184

E5



Fasade Øst

MoL 1:100

Espen Hamre
03.07.2020
Hvelven 32, 49/184

E2



Fasade Øst.

MoL 1:100

Espen Hamre
03.07.2020
Hvelven 32, 49/184

E1

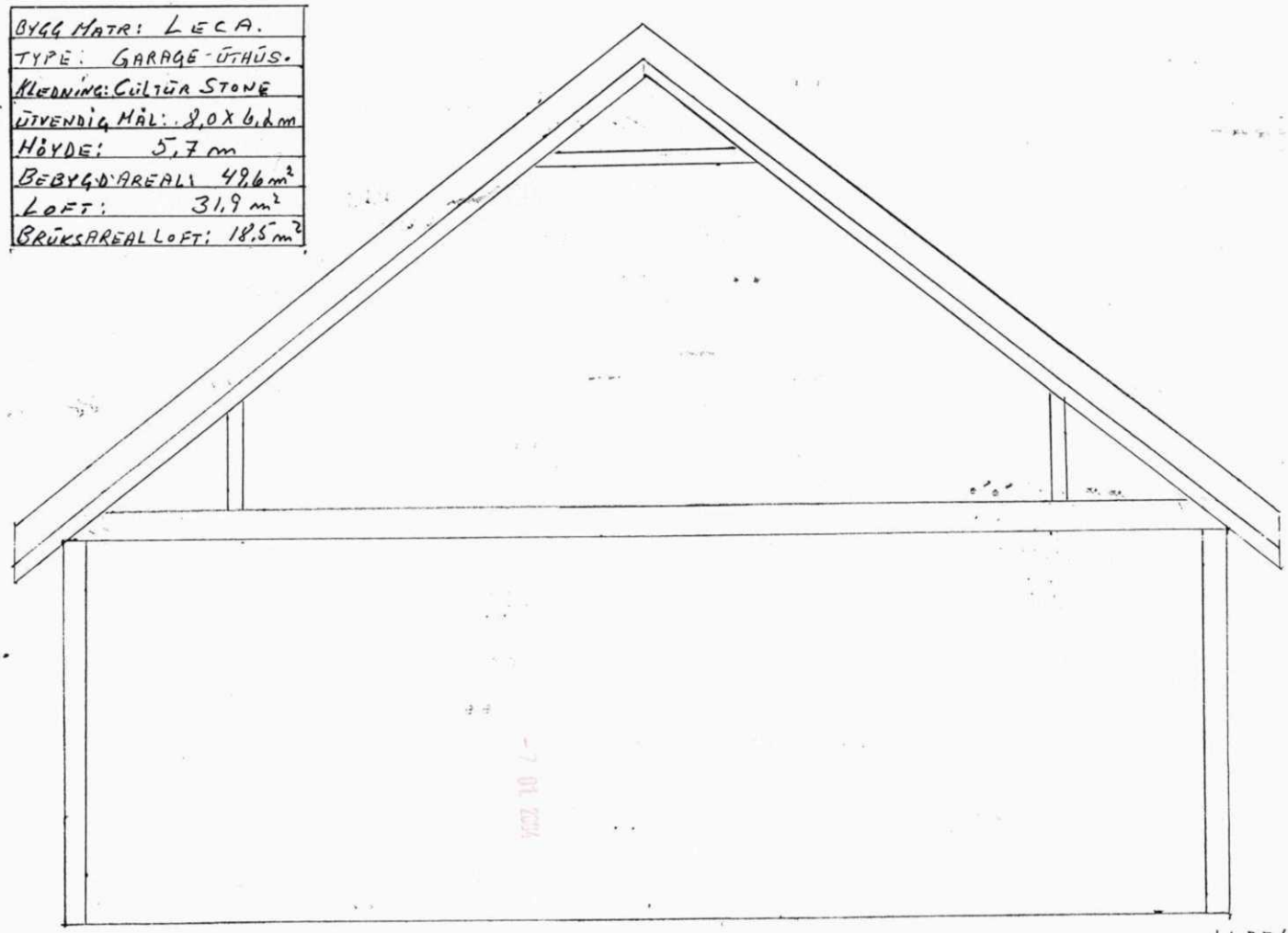


Fasade Syd.

MÅL 1:100

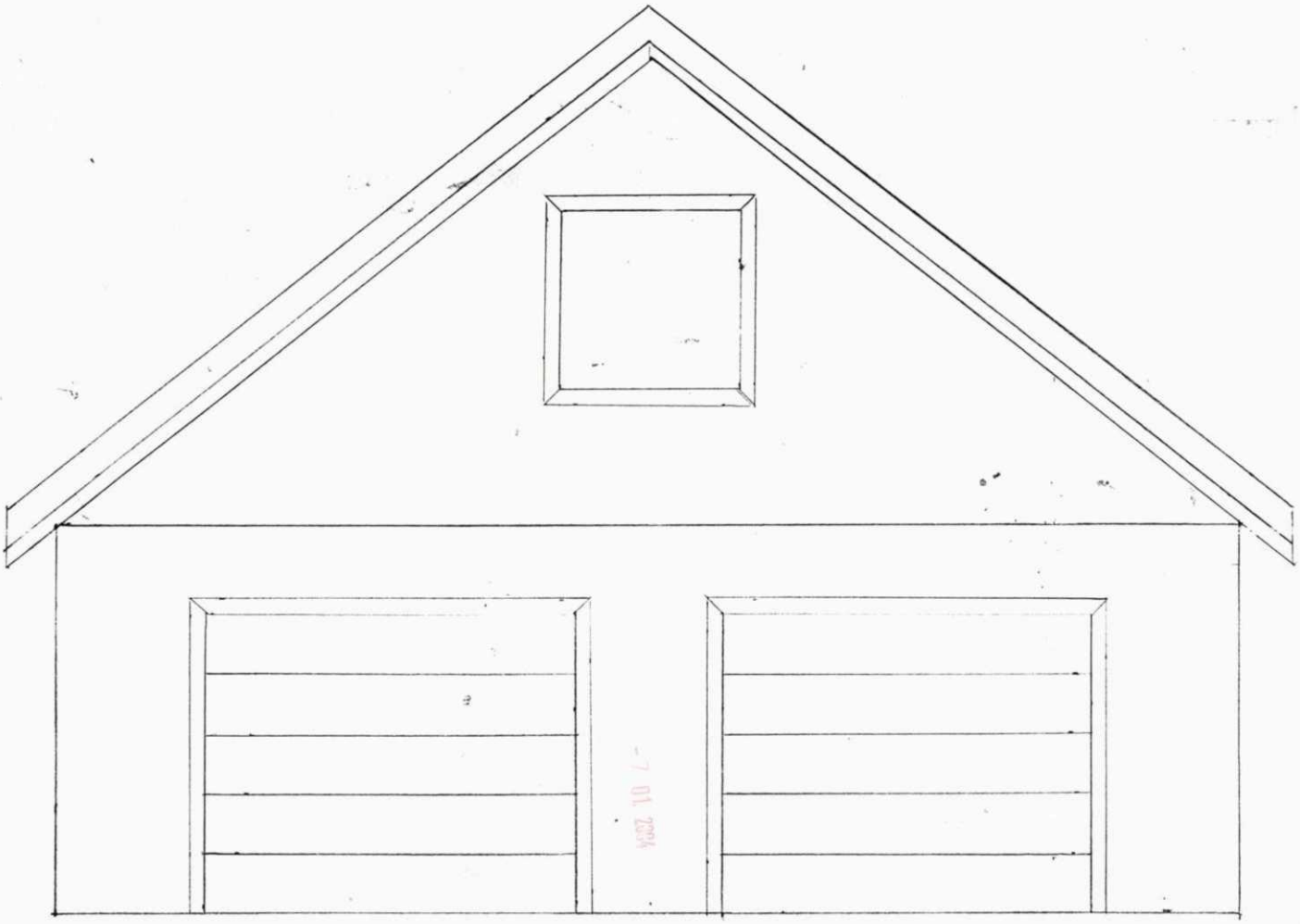
Espen Hamre
03.07.2020
Hvelven 32, 49/184

BYGG MATR:	LECA.
TYPE:	GARAGE - UTHÚS.
KLEDNING:	CULTUR STONE
UTVENDIG MÅL:	8,0 X 6,6 m
HØYDE:	5,7 m
BEBYGD AREAL:	49,6 m²
LOFT:	31,9 m²
BRUKSAREAL LOFT:	18,5 m²

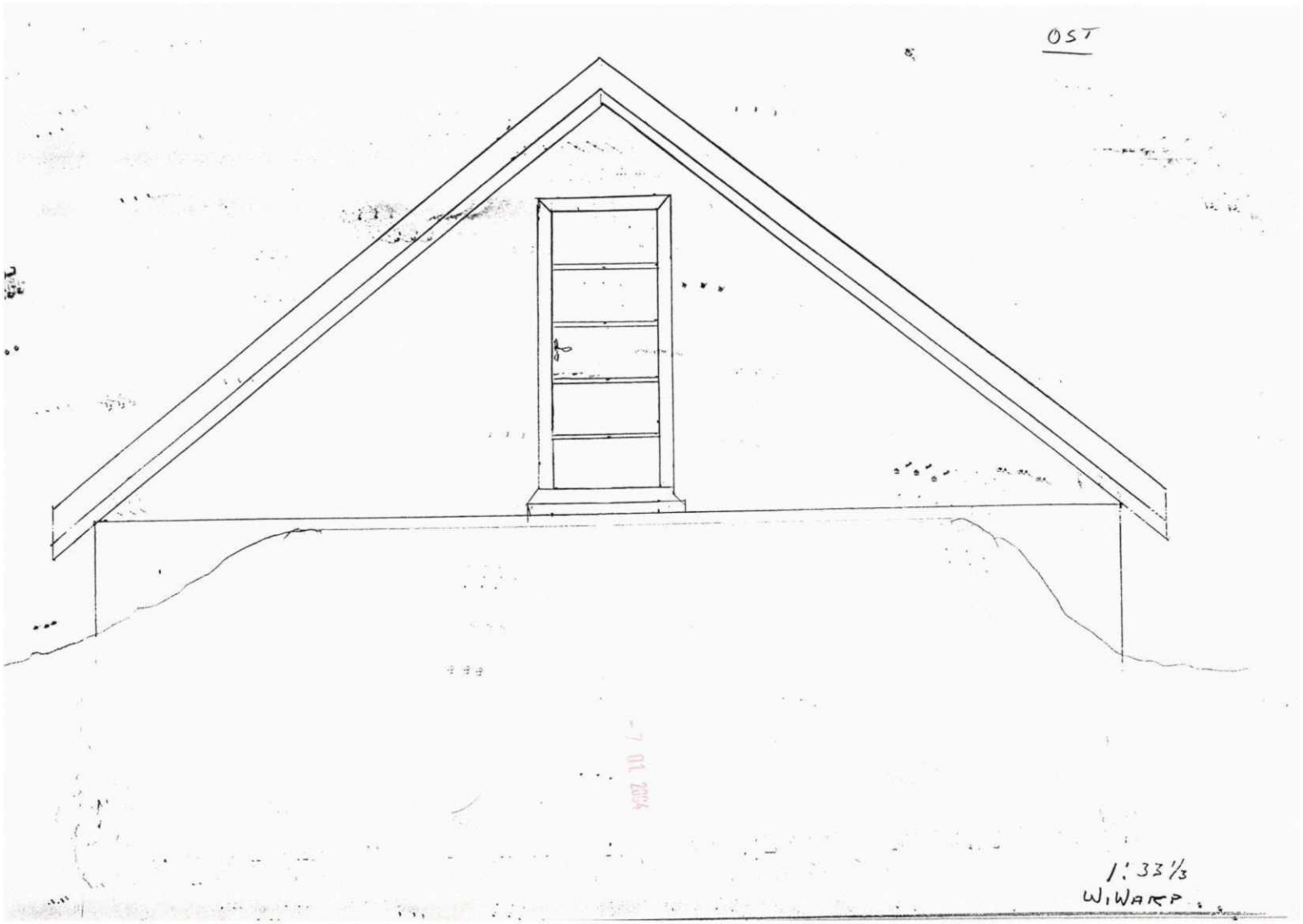


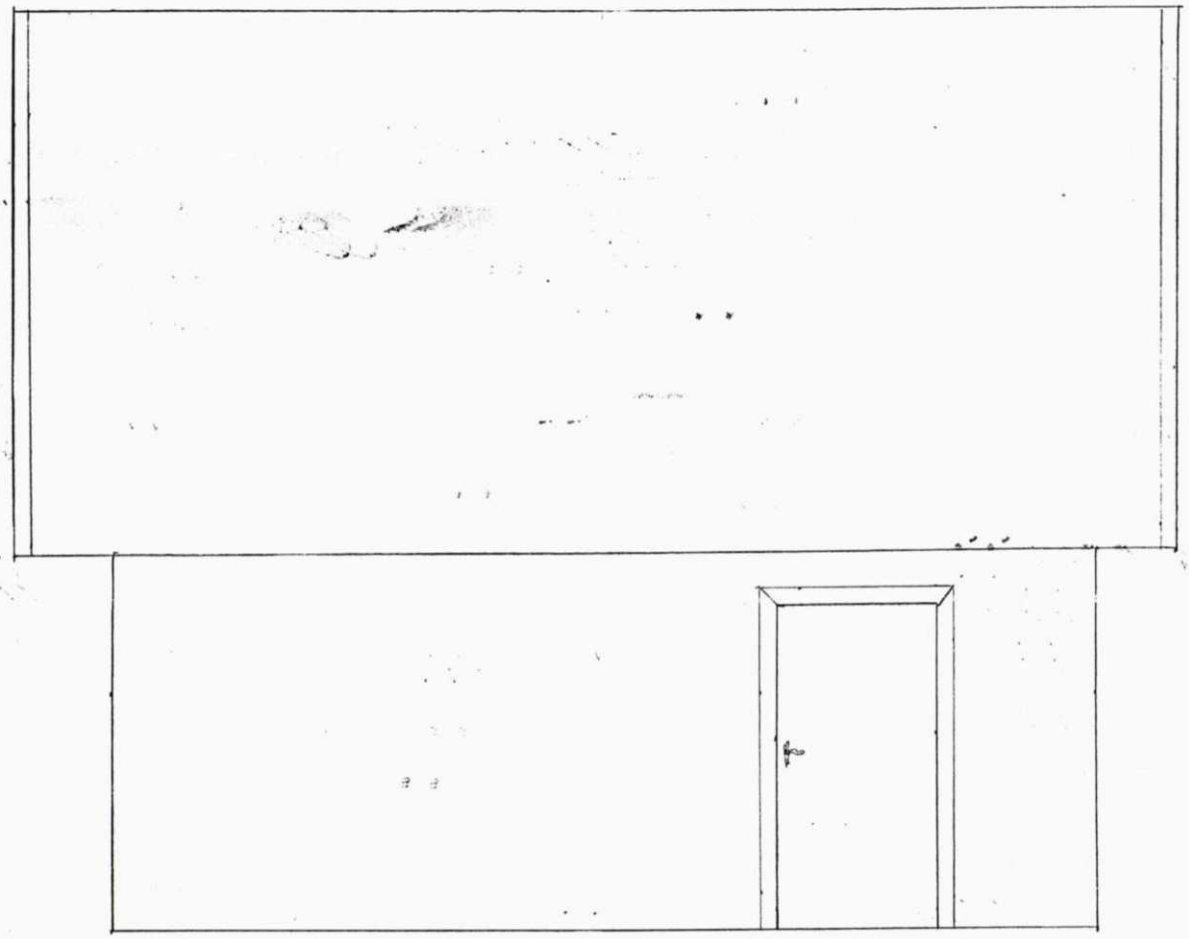
1:33⅓

WIWARP



1:33⅓
WIWARP

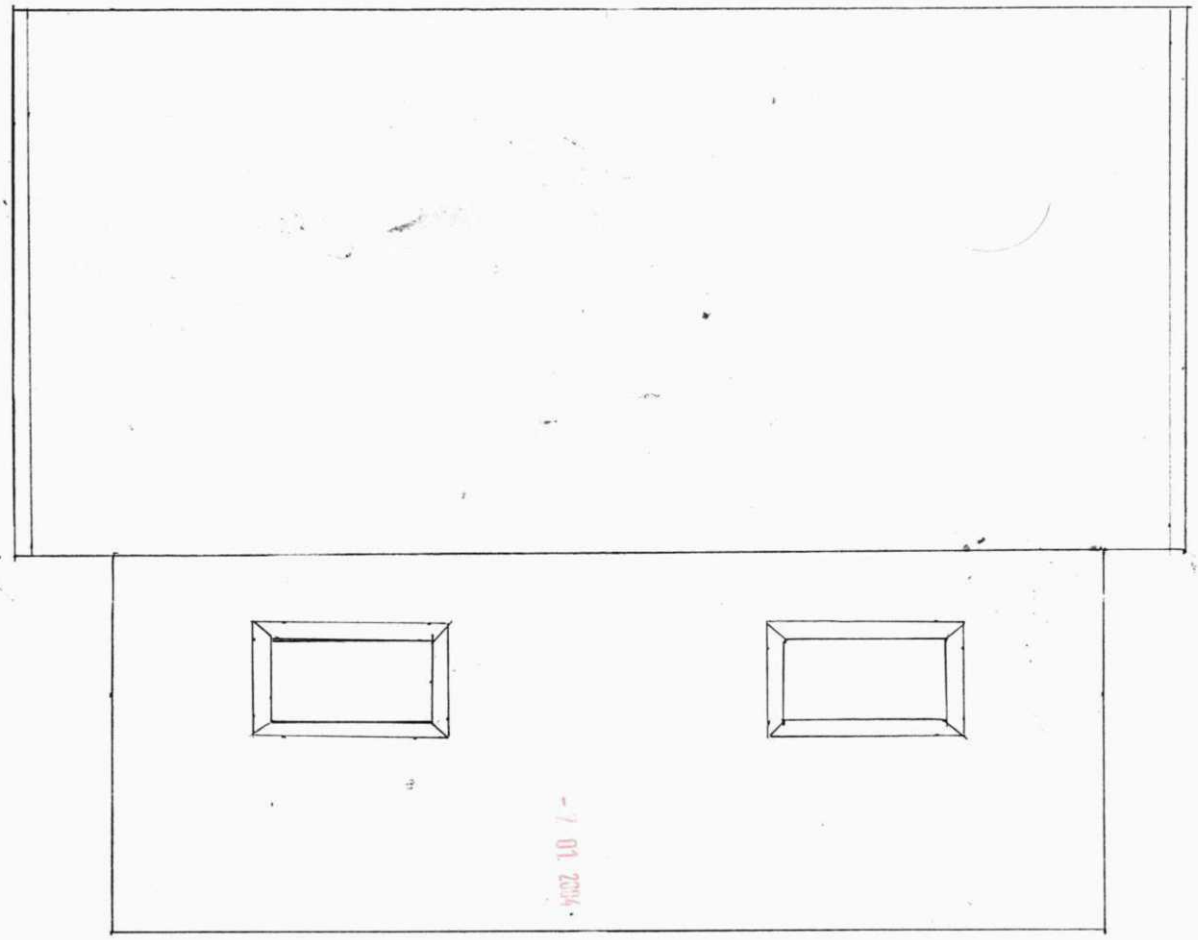

OST
1:33⅓
WIWARP



1:33⅓

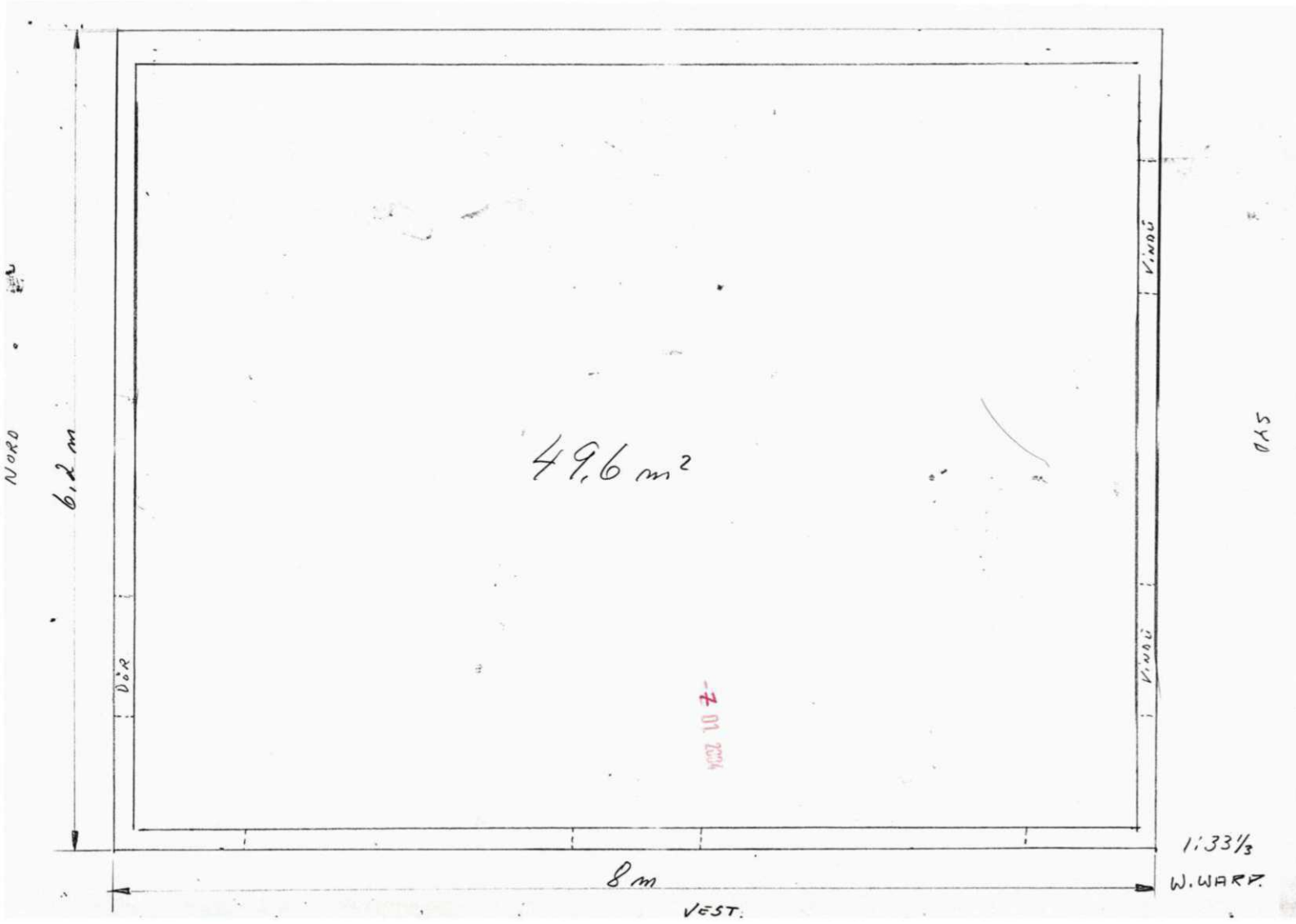
W. WARP.

- 7 OTT 2004



1:33⅓

W. WARP.


NORD
6,2 m
49,6 m²
DÖR
FÖNSTER
FÖNSTER
8 m
VEST.
1:33⅓
W.WARP.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Bygdinvegen 1 AS
c/o Espen Hamre Alf Kristoffersens vei 20A
1396 BILLINGSTAD

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	21/3510 - 2	10.05.2021

Ferdigattest - Gnr/bnr 49/184 - Hvelven 32 - Bruksendring

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 07.05.2021, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Beskrivelse: **Bruksendring av 2 rom i kjeller, 34 m² BRA**
Bygningsnr: **159297551**
Vedtaket viser til saksnr.20/3276-3 i det forrige saksbehandlingssystemet vårt.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd.

Vi oppfordrer til å melde garasjen på eiendommen ferdig også.

Klagefristen er 3 uker:
Eventuell klage må skriftlig sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket.
Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Berit Leine
saksbehandler
Berit.Leine@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

NORDERHOV BYGNINGSRÅD

PR. HØNEFOSS, DEN 11. febr. 1952.

U T S K R I F T

a v

Norderhov Bygningsråds forhandlingsprotokoll.

År 1952, den 7. februar ble det avholdt møte i Norderhov Bygningsråd. Tilstede var :

kst. kommuneingeniør Georg Johnsrud,
elektriker Joseph A. Josephson,
fru Karen Thorstensen,
kjøpmann Adolf Glesne,
distriktlæge H. Th. Sandberg.

Sak nr. 9/52. Byggeanmeldelse fra Kristian Ødegård, Kihleengen.

Ny byggemelding fra Kristian Ødegård, Kihleengen, pr. Hønefoss på oppføring av 2-mannsbolig på gnr. 49, b.nr. 184 " Øbo ", i Nyvegen.

Tidligere byggemelding behandlet i møte 30. okt. 1951 i sak nr. 93/51.

Vedtak :

Byggeanmeldelsen godkjennes etter innsendte tegninger utført av arkt. H. Klem, Oslo 20/9-51 nr. 254 - 103.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før kommuneingeniøren har stukket ut beliggenheten. Jevnfør sak 93/51.

Rett avskrift bevitnes :
pr. pr. Norderhov Bygningsråd
For formannen

Jens Moen.

ARKIV

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Monica E. Warp
Hvelven 32

3510 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 0003/04

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
04/00100-002	000445/04	BYG 49/184		12.01.2004

GNR.49/184 - HVELVEN 32 - RIVING AV GAMMELT UTHUS/GARASJE - OPPSETTING AV NY

Det vises til melding mottatt den 07.01.2004, vedrørende rive eksisterende garasje og oppføre ny garasje på ovennevnte eiendom.

Eksisterende garasje rives da den kommer for nær ny veg i området. Ny garasje får et bebygd areal 49,6 m^2 og skal oppføres med sørøstre hjørne 1,0 meter fra eiendomsgrense til Blåbærskogen barnehage, gnr 49, bnr 328. Det er foretatt grensejustering av eiendommen i forbindelse med fremføring av ny veg. Garasjen får et totalt bruksareal (42,75 m^2 + 18,5 m^2) 61,3 m^2 som er mer enn det som etter brannforskriftene er definert som mindre bygning. Garasjen skal imidlertid oppføres i Leca og er delvis bygget inn i terrenget. På denne bakgrunn finner vi at garasjen tillates plassert 1,0 meter fra ny eiendomsgrense.

Varsel til naboer er postlagt 06.01.03, fristen for naboer til å komme med merknader er således ikke utløpt. Dersom det kommer merknader vil saken måtte behandles på nytt.

Vedtak:

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

1. Garasje oppføres i Leca (evt annet materiale med brannmotstand minst tilsvarende EI30).
2. Garasje plasseres minst 1,0 meter fra eiendomsgrense.
3. Dersom det kommer merknader fra naboer vil saken måtte behandles på nytt.

Når gebyr for saksbehandling: 3 GG, er betalt, kan arbeidet settes igang (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2003 er kr 740,-.).

Det kan gjøres avtale med oppmålingskontoret for plassering av byggverket, dersom tiltakshaver ønsker slik plassering. Oppmålingskontoret sender egen regning for arbeidet med plassering.

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

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

Tiltakshaver skal senest innen 4 – fire – uker etter at tiltaket er ferdig og tatt i bruk, gi melding til kommunen. Vedlagt følger skjema for tilbakemelding.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Arne Hellum
fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Ellen Grønlund
telefon: 32 11 74 59

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

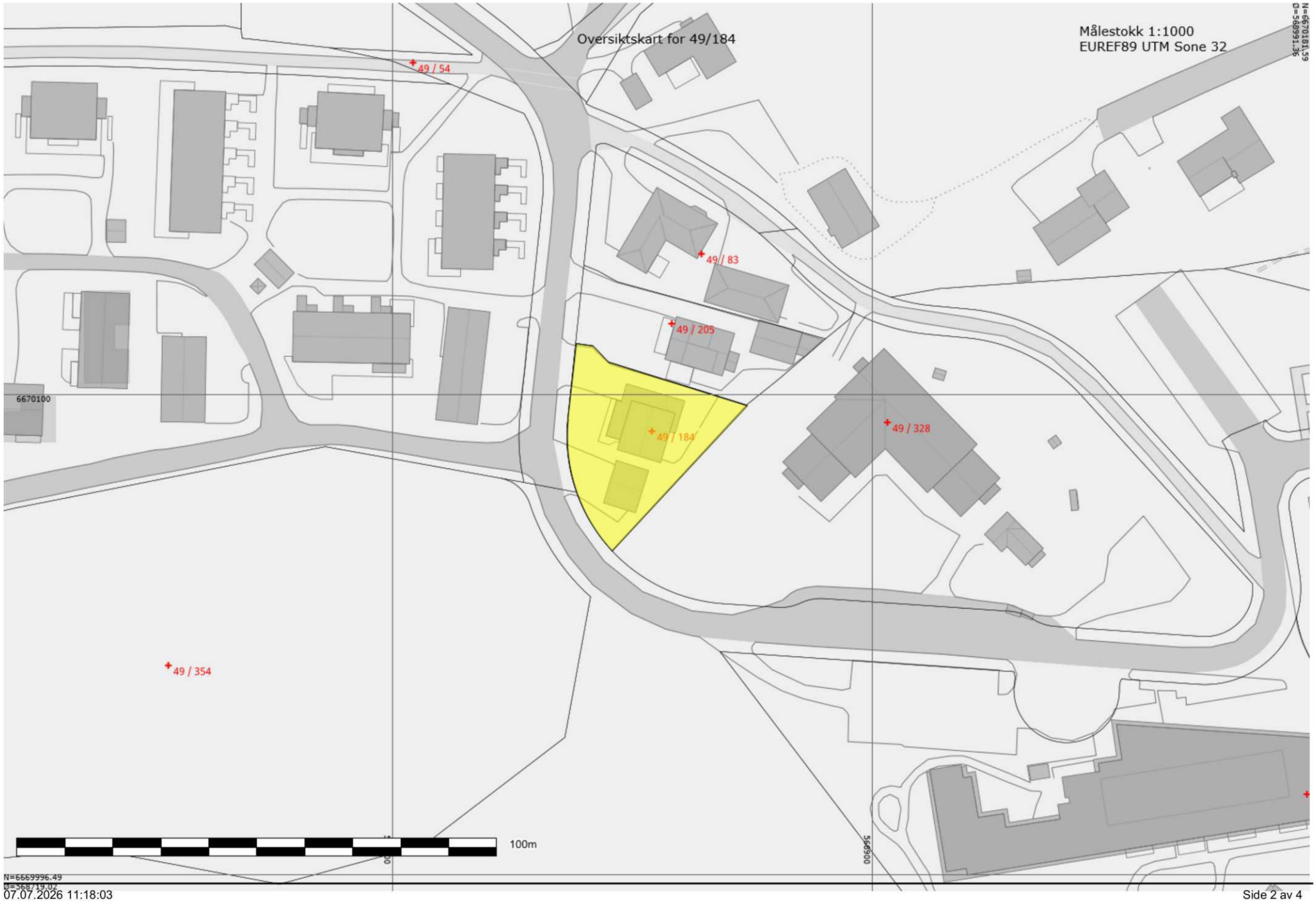
Ringerike kommune

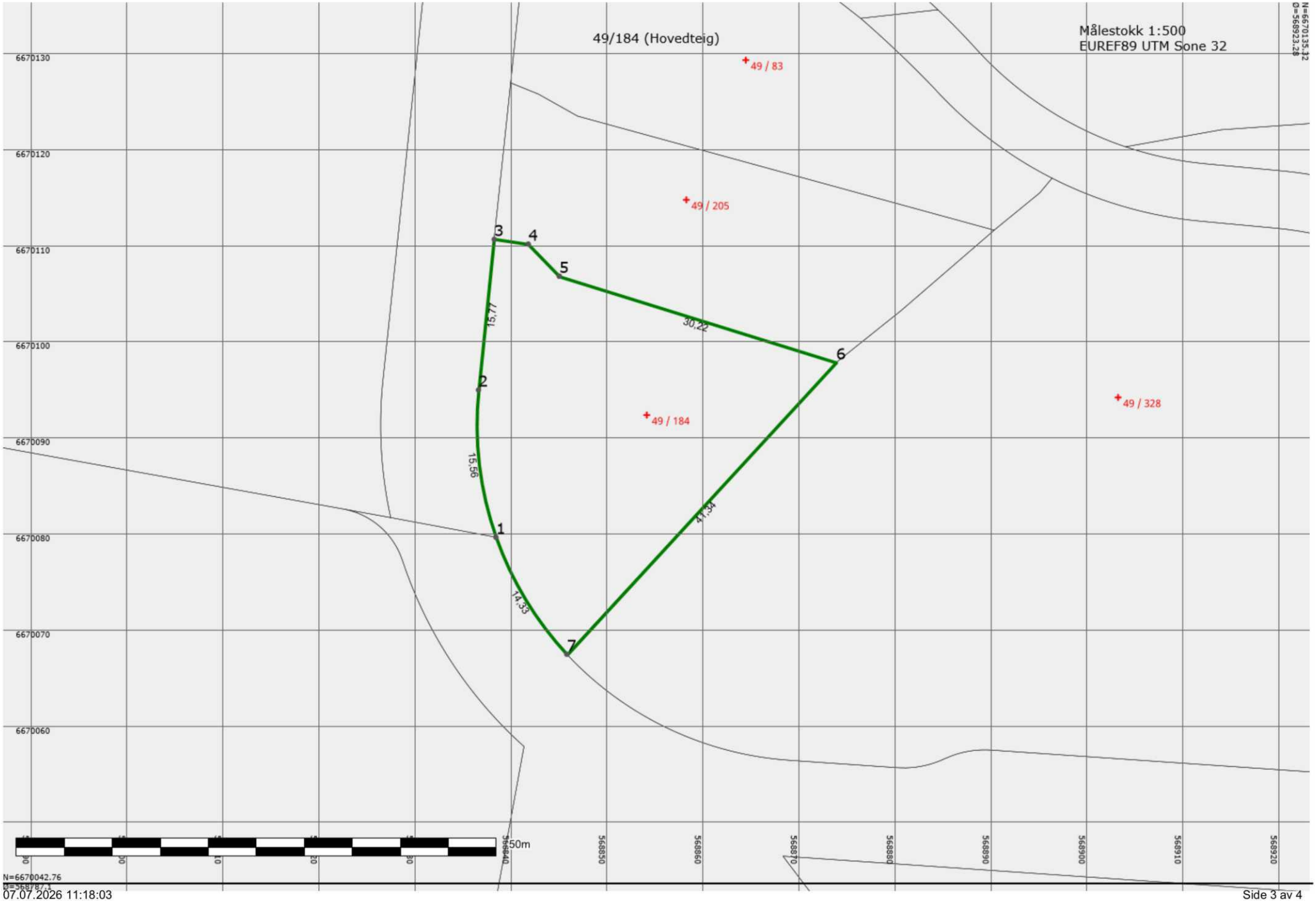
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**49**	**184**	**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 49/184
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6670181.59
Ø=568991.36
49 / 54
49 / 83
49 / 205
49 / 184
49 / 328
49 / 354
6670100
100m
N=6669996.49
Ø=568719.02


49/184 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6670135.12
Ø=568923.28
49 / 83
49 / 205
49 / 184
49 / 328
1
2
3
4
5
6
7
15.77
30.22
15.56
41.34
14.33
6670130
6670120
6670110
6670100
6670090
6670080
6670070
6670060
568840
568850
568860
568870
568880
568890
568900
568910
568920
50m
N=6670042.76
Ø=568787.3

Areal og koordinater

Areal: 857,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6670092,33 Øst: 568854,19

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6670079,62	568838,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	34,99
			15,56	Ikke hjelpelinje		13	
2	6670094,95	568836,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,77	Ikke hjelpelinje		13	
3	6670110,63	568838,29	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,58	Ikke hjelpelinje		13	
4	6670110,14	568841,84	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,65	Ikke hjelpelinje		13	
5	6670106,79	568845,07	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,22	Ikke hjelpelinje		13	
6	6670097,80	568873,92	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			41,34	Ikke hjelpelinje		13	
7	6670067,45	568845,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	34,99
			14,33	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**49**	**184**	**0**	**0**	Grunneiendom	ØBO	Ja	857,1	857,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.09.1951	Nei	Nei	Nei			Nord: 6670092.33 Øst: 568854.19 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			49/184	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			49/184	0
Sammenslåing	26.03.2004		45/2004		49/194	0
					49/184	0
Grensejustering	28.11.2003		52/2003	Avgiver	49/184	-16.2
				Mottaker	49/54	16.2
Grensejustering	28.11.2003		127/2003	Avgiver	49/184	-51.9
				Mottaker	49/205	51.9
Grensejustering	28.11.2003		52/2003	Avgiver	49/264	-126
				Mottaker	49/184	126
Grensejustering	28.11.2003		52/2003	Avgiver	49/184	-51.9
				Mottaker	49/264	51.9
Skylddeling	12.09.1951				49/184	0
					49/83	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20394692	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	0	49	49
159297551	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	230	0	230

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hvelven	32			Nord: 6670092 Øst: 568850 System: EPSG:25832		Grunnkrets 505-Øvre Eikli Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 6-Hønefoss syd Postnummerområde 3510-HØNEFOSS SKOLEKRETS 3-Benterud Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 78/42 J-Journalnummer: 52/2003	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
857,1	Nord: 6670092,33008462 Øst: 568854,18999684 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Godkjent søknad om oppføring av tomannsbolig 11.02.1952. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Godkjent melding om riving og bygging av ny garasje 12.01.2004. Ferdigmelding for tiltaket foreligger ikke. Ferdigattest for bruksendring av to rom i kjeller er gitt 10.05.2021.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**49**	**184**	**0**	**0**	Hvelven 32, 3510 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)	856.33m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	856.37m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 268-02	Myra og Hvelven (8.11.2010)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	856.13m^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
0605_268-02 detaljregulering for **MYRA OG HVELVEN**.

1.gangs behandling i planutvalget 15.11.99, sak 99/0198.
Offentlig høring 13.12.99 - 24.01.00.
2.gangs behandling i planutvalget 12.03.01, sak 01/0065
Ny offentlig høring 19.03.01 - 20.04.01
Ny 2.gangs behandling i planutvalget 02.07.01, sak 01/0115
Formannskapet 20.08.01, sak 0135
Vedtatt i kommunestyret 30.08.01, sak 0088
Mindre endring 08.11.10, sak 110/10

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (pbl. § 12-5):

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BBF-1-3
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BBK-1-6
Barnehage	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	BØK-1-2
Lekeplass	BL-1
Gårdsplass	BG-1-4
Bolig/tjenesteyting	B/T-1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	SV-1-3
Kjøreveg	SK-1-2
Gang-/sykkelveg	SGS-1-3
Gangveg/gangareal	SG-1-4
Parkering	SP-1-4
Grønnstruktur	
Friområde	GF-1
Hensynssoner	
a.1) Sikringssone- Frisiktsone	H140_1-2
a.3) Faresone- Ras- og skredfare	H310_1
d) Båndlegging- Båndlegging etter lov om kulturminner	H730_1-2

FORMÅLSBESTEMMELSER
DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg – felles bestemmelser

1. Radon
Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger - så fremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

2. Byggegrense
Der byggegrense er vist på plankartet skal bygninger ikke plasseres nærmere veg enn byggegrensen viser.

3. Areal under terreng
Areal under terreng medregnes ikke i utnyttingsgraden dersom det kun inneholder tilleggsdel og har himling mindre enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

4. Utforming, plassering og høyde på gjerde
I byggeområdene kan det oppføres gjerder. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5m. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone ha høyde inntil 1,5m.

§ 1.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

1. Formål
Områdene BBF-1-3 skal nyttes til bebyggelse og anlegg, underformål boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

2. Boligtype
I områdene BBF-1-3 kan det bygges frittliggende småhus (eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet, tomannsbolig, tre- og firemannsbolig, kjedehus, rekkehus, atriumhus).

3. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (% BYA) og skal maksimalt være som vist på plankartet.

4. Byggehøyder
Maksimal byggehøyde for gesims er 6,0 m og for møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne.

5. Takform
Husene skal ha saltak eller valmtak med ens takvinkel 20 - 40 grader. Loft med takoppbygg /ark med takvinkel 20 - 40 grader tillates.

6. Støytiltak
I område BBF-1-2 skal støyforholdene dokumenteres og forslag til eventuelle støyskjermende tiltak vises i forbindelse med nye byggesaker.

7. Parkering
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunale parkeringsregler.

§ 1.2 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse

1. Formål
Områdene BBK-1-6 skal nyttes til bebyggelse og anlegg, underformål boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

2. Boligtype
I områdene BBK-1-5 kan det bygges tomannsbolig, rekkehus, firemannsbolig og lavblokk. For område BBK-6 fastsettes boligtype ved utarbeidelse av ny detaljregulering.

3. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad for områdene BBK-1-5 beregnes i prosent bebygd areal (% BYA) og skal maksimalt være som vist på plankartet.

Utnyttingsgrad for område BBK-6 beregnes i prosent bruksareal (% BRA) og skal maksimalt være som vist på plankart. Utnyttingsgraden gjelder for område BBK-6 som helhet. Ved utarbeidelse av ny detaljregulering kan avvikende utnyttelsesgrad fastsettes for deler av område BBK-6, så lenge den totale utnyttelsen holder seg innen rammen i reguleringsplanen.

4. Byggehøyde
Maksimal byggehøyde for gesims er 7,5 m og for møne 10,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

5. Plassering av bygning i nabogrense
I områdene BBK-1-5 kan bygning plasseres i nabogrense.

6. Takform
Husene skal ha saltak/pulttak med takvinkel som gir et helhetlig inntrykk av området.

7. Støytiltak
Støyberegninger viser at områdene BBK-1-4 er støyutsatt. Støyproblematikken forutsettes løst gjennom lokale skjermingstiltak, som en del av byggesaken for den enkelte tomt.

8. Parkering
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Garasjer og parkeringsplasser for områdene BBK-1-5 skal samles på areal regulert til parkering.

9. Enhetlig utforming
Bygg i områdene BBK-1-5 skal ha enhetlig form, størrelse, farger og materialbruk.

§ 1.3 Barnehage
1.Formål
Området skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformål barnehage.

2. Plassering av bygninger
I området skal bygninger plasseres i hovedsak som vist på plankartet.

§ 1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg
1. Formål
Områdene BØK-1-2 skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformål nettstasjon.

§ 1.5 Lekeplass

1. Formål
Områdene BL-1 skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformål lekeplass.

2. Fellesareal
BL-1 er felles for boligområdene BBK-1-5.

3. Opparbeidelse og bruk
Området er primært beregnet for opparbeidelse av ballplass.
Det kan opparbeides lekeplass med lekeapparater og sandkasse på område BL-1, men dette må skje på en måte som ikke kommer i konflikt med ballplassen.

§ 1.6 Gårdsplass

1. Formål
Områdene BG-1-4 skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformål gårdsplass.

2. Fellesareal
BG-1-4 skal være felles for boligområdene BBK-1-5.

§ 1.7 Bolig/tjenesteyting

1. Formål
Område B/T-1 skal nyttes til bebyggelse og anlegg-bolig/tjenesteyting, herunder:
- boliger med tilhørende anlegg. Med bolig menes her boliger for funksjonshemmede.
- Offentlig/allmennyttig institusjon. Med offentlig / allmennyttig institusjon menes her aldershjem og/eller sykehjem.

2. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bruksareal (% BRA) og skal maksimalt være som vist på plankartet.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - felles bestemmelser

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

2. 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.

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

§ 2.1 Veg

1.Formål
Områdene SV-1-3 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål veg.

2. Offentlig areal
Områdene SV-1-3 skal være offentlige.

§ 2.2 Kjøreveg

1. Formål
Områdene SK-1-2 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål kjøreveg.

2. Fellesareal
SK-1 skal være felles for boligområdene BBK-1-5.
SK-2 skal være felles for boligeiendommene gnr/bnr 49/281, 49/282, 49/283, 49/284, 49/321, 49/11, 49/242 og 49/168.

§ 2.3 Gang-/sykkelveg

1.Formål
Områdene SGS-1-3 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål gang-/sykkelveg.

2. Offentlig areal
Områdene SGS-1-3 skal være offentlige.

3. Bruk
Området SGS-3 skal også kunne nyttes som atkomstveg til gnr/bnr 49/83, 45/273 og en bolig (nr 26H) på gnr/bnr 49/220. Boligen (nr 26H) på gnr/bnr 49/220 kan alternativ benytte SGS-2 som adkomstveg. SGS-1 skal også kunne nyttes som adkomstveg til gbnr 49/53 og 49/312, forutsatt nødvendig breddeutvidelse.

4. Kryss Myrveien og gang-/sykkelveg
Det skal etableres trafikksikker kryssing mellom gang-/sykkelvei og Myrveien. Kjøreveien skal krysse gang/sykkelveien på opphøyet gangfelt.

§ 2.4 Gangveg/gangareal

1. Formål
Områdene SG-1-3 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål gangveg/gangareal.

2. Fellesareal
Områdene SG-1-3 skal være felles for boligområdene BBK-1-5.

§ 2.5 Parkering

1. Formål
Områdene SP-1-3 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål parkering. Herunder felles parkeringsplass og garasjer / carporter for eiendommene som er deltakere. Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt.
Området SP-4 skal nyttes til offentlig korttids-parkering.

2. Fellesareal
Områdene SP-1-3 skal være felles for boligområdene BBK-1-5.

3. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (% BYA) og skal være maksimalt 70 % BYA.

4. Byggehøyde
For garasje / carport er maksimal byggehøyde 3,0 m for gesims og 5,0 m for møne.

5. Plassering av bygning i nabogrense
I områdene SP-1-3 kan bygning plasseres i nabogrense.

6. Takform
Bygningene skal ha pulttak eller saltak med ens takvinkel.

7. Enhetlig utforming
Bygg i områdene SP-1-3 skal ha enhetlig farge- og materialbruk, tilpasset boligbygg i områdene BBK-1-5.

§ 3. Grønnstruktur

3.1 Friområde

1. Formål
Område GF-1 skal nyttes til grønnstruktur, med underformål friområde.

2. Offentlig areal
Område GF-1 skal være offentlig.

3. Virksomhet
Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friområde.

4. Bygg og anlegg
Bygninger tillates ikke oppført i friområdene.

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

6. Skogsdrift
Skogsdrift tillates i friområdet, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friområde ødelegges.

7. Skjøtselsplan
Skogsdrift og andre inngrep i vegetasjonen skal ikke skje uten etter skjøtselsplan som på forhånd er godkjent av Ringerike kommune.

8. Akebakke
For opparbeidelse av akebakke i tilknytning til lekeplass BL-1 gjelder ikke ovenstående pkt. 5 og 7.

§ 4. Hensynssoner

§ 4.1 Sikringssoner-Frisiktsone

1. Formål
Frisiktsone er vist på plankartet med sort skravur over formålsflaten.

2. Frisikt
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

§ 4.2 Faresoner-Ras- og skredfare
Hensynssone for ras- og skredfare er vist med rød skravur over formålsflaten. I området er det fare for overflateglidninger. Eventuelle tiltak som berører dette området kan ikke tillates uten at skråningen sikres.

§ 4.3 Båndlegging-Båndlegging etter lov om kulturminner
Hensynssone for båndlegging er vist med skravur over formålsflaten. Områdene omfatter to registrerte kullgroper. Disse er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OL

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer
Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

Før fradeling av utbyggingsfelt eller enkelttomter godkjennes, skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp og godkjent skjøtselsplan for friluftsområdene.

2. Brannvann
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

3. Veg, vann og avløp og andre anlegg som skal overtas av kommunen
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før de følgende anlegg er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen:

- Myrveien med ny veiføring i henhold til reguleringsplanen, inkludert stenging av eksisterende avkjørsel til Askveien.
- Vannledninger som berører kommunal grunn eller areal avsatt til offentlig trafikkformål.
- Avløpsnettet frem til kloakkpumpestasjon Hvelven.

4. Skolekapasitet
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert fra kommunen at grunnskolekapasiteten er sikret.

5. Fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i område BBK-1-5 før felles ballplass på område BL-1 er opparbeidet, med nødvendig masseskifting og grusoverflate. Det skal oppføres fysisk skille mellom ballplass og parkeringsplass. Ballplassen skal opparbeides etter plan som på forhånd er godkjent av kommunen.

6. Støy
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for omlegging av Myrveien før det foreligger bindende avtale om tiltak for å skjerme gbnr 49/59, 49/281, 49/282, 49/283 og 49/284 mot støy i henhold til retningslinjer i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet.

7. Akebakke
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet før det er opparbeidet akebakke i friluftsområdet, i tilknytning til lekeplass BL-1.

§ 6. Bestemmelser om utfyllende planer (plankrav)

§ 6.1 Områder som omfattes av plankrav
Plankravet omfatter området BBK-6 som vist på plankartet.

§ 6.2 Felles bestemmelser for område omfattet av plankravet

1. Krav om ny detaljregulering
For området BBK-6 skal det før byggemelding kan godkjennes foreligge ny detaljregulering.

2. Krav til plankartet

Detaljreguleringen skal utarbeides i mål 1:500 på oppdatert kartgrunnlag.

3. Planbestemmelser

Til detaljreguleringen kan det i nødvendig grad gis utfyllende og supplerende bestemmelser i tillegg til disse reguleringsbestemmelsene.

4. Detaljreguleringens innhold

Planen skal omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, lekeplasser, parkeringsplasser, veier og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring i feltet. Planen skal vise plassering av nettstasjon.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	49	Bnr.	184	Fnr.		Snr.	

Adresse	Hvelven 32, 3510 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	26.02.2024	0

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	360

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. 3747,-

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

ANNET

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

Dato: 13.07.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	49	Bnr.	184	Fnr.		Snr.	

Adresse	Hvelven 32, 3510 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: 13.07.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

08.07.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**49**	B.Nr:	**184**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Hvelven 32						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**10.06.2021**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:	**Ja**	
Siste feie dato:	***25.04.2019***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsteder:1

Merknader/Anmerkninger:

Pr. d.d er ildsted plombert av feiervesenet etter eier ønske, men vedlegget med avviks rapporten gjelder vist plomben blir fjernet. Denne skal da fjernes av feiervesenet.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:08.07.2026

Ringerike kommune
Brann- og redningstjenesten
Forebyggende avdeling
Feiervesenet

Bygdinvegen 1 AS

Bekkeveien 3 A

1396 Billingstad

Adresse:	Hvelven 32 (H - 1 - 1)	Dato:	08.07.2026
Bygningsnr:	159297551	Saksreferanse:	
Eiendom:	49 / 184 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Glenn Dalen
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	4497
Tilsyn:	Utført 10.06.2021		
Hyppighet:	Hvert 8.år		

Tilsynsrapport

Etter avtale ble det ført tilsyn med deres fyringsanlegg/eiendom.
Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) §§ 11 første ledd bokstav h, 32 og 33 Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20

Tilsynet omfatter også stikkprøver i henhold til Forskrift om håndtering av farlig stoff. Fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 8. juni 2009 med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20
Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler. Det er eiers/brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden.

Definisjon avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik.

Avvik enhet:

1 Bolig/fritidsbolig mangler godkjent, eller tilfredstillende røykvarsler. Mangler i kjellergang utenfor vaskerom.
Avvik fra: § 7 Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig

Avvik ildsted:

Gjelder: Etasjeovn Plassering: 1/etg. Stue Produktnavn Ulefos

1 Hvelv i ildstedet er dårlig. Må byttes.
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

Andre avvik:

Tilbakemelding

Når tilsynet har avdekket avvik:
Med henvisning til Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 33 ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding på når og hvordan avvik[ene] vil bli rettet. Dette oversendes feiervesenet innen 30 dager etter mottatt rapport.

Dette dokumentet er elektronisk signert. Mobil feier.....

Postboks 123, Sentrum
3502 Hønefoss

Kontoradresse
Dr. Åstasgt.12
3511 Hønefoss

Mobil fagansvarlig: 952 21 311
e-post: feier@ringerike.kommune.no

Ringerike kommune
Brann- og redningstjenesten
Forebyggende avdeling
Feiervesenet

1	Skorstein	Avvik skorstein.	Kjeller: Kjøkkenskap skal stå min 10 cm ifra skorsteinen.
	Avvik fra:	§ 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg	
2	Skorstein	Sotluke for nær brennbart materiale.(min.30cm).	
	Avvik fra:	§ 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg	

Anmerkning enhet:

Slokkemiddel er for gammelt: For at et ABC pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5. år og ha service hvert 10. år. Kontroll og service må utføres av sertifiserte fagpersoner.

Anbefaler å monter røykvarslere på alle soverom.

Sotluke tømmes for sot.

Kjeller: Vaskerom: Sjekk at det ikke er noen hull i skorsteinen på platen over vaskemaskinen.

Vi anbefaler komfyrvakt på kjøkken

Vi anbefaler at skorstein rehabiliteres med nye rør innvendig.P.g.a. Alder.

Tilbakemelding

Når tilsynet har avdekket avvik:

Med henvisning til Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 33 ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding på når og hvordan avvik[ene] vil bli rettet. Dette oversendes feiervesenet innen 30 dager etter mottatt rapport.

Dette dokumentet er elektronisk signert.

Mobil feier.....

Postboks 123,
Sentrum
3502 Hønefoss

Kontoradresse
Dr. Åstasgt.12
3511 Hønefoss

Mobil fagansvarlig: 952 21 311
e-post: feier@ringerike.kommune.no

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 49 Bnr.: 184 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hvelven 32
Gatenr:	41690
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3510 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.07.2026 kl. 11.10

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

2020/2691606-1/200	HJEMMEL TIL
03.07.2020 21:00	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]

[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:

1959/1892-1/23 01.08.1959	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om gjerde Overført fra: KNR: 0605 GNR: 49 BNR: 194

GRUNNDATA

1951/2082-1/23 12.09.1951	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 49 BNR: 83
1996/598-1/23 08.02.1996	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/1627-1/23 25.03.2004	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0605 GNR: 49 BNR: 194
2004/5660-1/23 05.10.2004	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/5662-1/23 05.10.2004	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/1573372-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 49 BNR: 184

2024/753605-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 49 BNR: 184
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:
Hvelven 32, 3510 Hønefoss
Gnr. 49, Bnr. 184, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260110

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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