PRIVATMEGLEREN

BASSENGVEIEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Bassengveien 13 , 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 56, bnr. 334

Markedsverdi

7 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1121 **Eiendomsverdi ref nr:** OL1901

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.

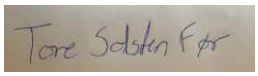
Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 populært og veletablert boligområde helt øverst i Oppenåsen i Heradsbygda. Flotte turmuligheter i
umiddelbar nærhet, samt god kollektivforbindelse ved Heradsbygdaveien. Ca. 10 minutter kjøretid til Hønefoss sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig fra 1993 med to etasjer, opprinnelig oppført som generasjonsbolig med én enhet i hver etasje. Nå har ca. 1/3 av underetasje blitt brukt til utleie.
Boligen er oppført med grunnmur av multimur med utvendig sprøytebetong og støpt isolert gulv på grunn.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående og liggende kledning.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med betong takstein.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier i trevirke.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 285 m², inklusive garasje.
Overbygget inngangsparti, overbygget veranda utenfor stue og overbygget veranda utenfor soverom i 1. etasje.
Terrasseplatting utenfor inngangsparti for og utenfor soverom i underetasje.
Dobbel garasje med 2 biloppstillingsplasser og et isolert bodrom.

STANDARD:
Boligen er fra 1993 og fremstår godt vedlikeholdt.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg, med noe åpent.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1158.10 m², der deler av tomt er skrånet. Fint opparbeidet med belegningsstein på gårdsplass og hage med plen og diverse beplantning. Nedre del av tomt fremstår som naturtomt. Flott utsikt og gode solforhold.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av tidligere takstrapport):
År: 2001. Ny kjøkkeninnredning fra Norema i underetasje.
År: 2007. Ny peisovn.
År: 2015. Pusset opp begge soverom i 1. etasje.
År: 2015. Bad 1. etasje ble malt, fikk nye lister, nytt klosett og nye fronter for servantinnredning.
År: 2019. Pusset opp bad i underetasje. Nye fliser på gulv og membran. Himling ble fornyet i 2020.
År: 2020. Pusset opp kjøkken i 1. etasje med nye overflater, varmefolie og ny kjøkkeninnredning.
År: 2020. Nytt kjøleaggregat.
År: 2022. Malt grovkjøkken.

Vedlikehold/påkostninger siden boligen ble kjøpt i 2022:
År: 2024 og 2026. Arbeider. Montert varmepumper. Utført av: Grabowski VP service og Hønefoss vaktselskap.
År: 2025. Arbeider. Delt opp underetasje, ca. 2/3 for eget bruk og 1/3 til utleiedel. Utført av egeninnsats.
År: 2025. Arbeider. Satt inn dusjkabinett, toalett og servant på bad utleiedel. Utført av eier som er rørlegger.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Forenklet undertak med asfaltimpregnerte trefiberplater.
Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft med adkomst via luke i himling på soverom. Prefabrikkerte takstoler. Skråhimling for stue. Lufteventiler i gavl og luftespalte ved takfot.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier i trevirke.

Yttervegger med bindingsverkskonstruksjoner i tre. Liggende og stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Ytterdører med 3-lags isolerglass. Dører har profilert utførelse.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.
Heve/skyvedør med 2-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er fra byggeår.

1. etasje:
Overbygget terrasse ved inngangsparti.Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.
Fundamentert på tresøyler til punktfundamenter. Takoverbygg som forlengelse av takkonstruksjonen.

Veranda utenfor soverom med konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.Bjelkelag er innfestet i yttervegg og fundamentert på bæredrager med tresøyler til støpt fundament på grunn. Rekkverk med liggende kledningsbord. Konstruksjonen er overbygget i forlengelse av takkonstruksjonen.

Veranda utenfor stue med konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Bjelkelag er innfestet i yttervegg og fundamentert på bæredrager med tresøyler til støpt fundament på grunn, samt mur av Leca. Rekkverk med liggende kledningsbord. Konstruksjonen er overbygget i forlengelse av takkonstruksjon for bolig.

Underetasje:
Ved inngangsparti er det konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Bjelkelag er fundamentert på grunn. I forbindelse med inngangsparti er det også overbygget

Beskrivelse av eiendommen

redskapsbod. Tettesjikt med Til-Tak plater over redskapsbod i bjelkelag for veranda over.
Utenfor soverom i underetasje er det også terrasseplatting med tilsvarende utførelse.

To trinnstrapp ned fra veranda 1.etasje i trevirke.
På østsiden av bolig er det tretrapp i terreng med rekkverk i treverk på én side.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje: Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, laminat, fliser og vinylbelegg.
Vegger: Tapet, malte glatte flater og trepanel.
Himlinger: Panel, himlingsplater og formpresset panel.

Underetasje:
Innvendige utforede vegger på grunnmur.
Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, parkett, teppegulv, tregulv og vinylbelegg.
Vegger: Trepanel, panelplater og malte glatte flater.
Himlinger: Trepanel, formpressede panelbord og himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i underetasje.

Bygget er ikke bygd med radonsperre da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet, ifølge NGU sitt aktsomhetskart for radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lave forekomster. Ytterligere undersøkelser som radonmåling anbefales.
Pipe i lettklinkerblokker.
I stue er det peisovn m/glass i dør fra 2015 med skiferhelle på gulv og pipe i pusset og malt utførelse.
I kjellerstue er det peisovn m/glass i dør, Ildfast plate på gulv og pipe i pusset og malt utførelse.
Sotluke i underetasje med sotlukestein.

Lakkert tretrapp med rekkverk på én side og håndløper på vegg.

Formpressede profilerte innerdører, enkelte dører er profilerte skyvedører.

1 meters plasstilpasset garderobeskap i entré og ett på soverom i 1. etasje.
Skyvedørsgarderobe på ca 2,4 meter på ett soverom i 1. etasje.
1,5 meters garderobeskap på ett soverom i underetasje.
2 meters skyvedørsgarderobe på ett soverom i underetasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad i 1. etasje fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.
Fliser og malt tapet på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk i dusjhjørne og under badekar.
Ingen tegn til vanntett sjikt.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende dobbelservant, speil med tilhørende belysning, toalett, innfliset badekar og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med skyvedører i glass og dusjterskel.
Ventilasjon med ventil tilkoblet sentralavtrekk og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist forhøyede verdier.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i underetasje er oppgradert i 2019.
Det er fremlagt dokumentasjon på at membranarbeid er utført av godkjent våtromsbedrift. Produkter og utførelse etter Byggebransjens våtromsnorm.
Fliser og panel for vegger. Formpresset panelbord for himling.
Fliser på gulv med sokkelflis på vegger. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Det er målt 30 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Lokalt fall i dusjsone på 15mm.
Plastsluk i gulv fra byggeår. Smøremembran med dokumentert utførelse.
Utstyrt med: servantinnredning med nedfelt servant, speil med tilhørende belysning, toalett, opplegg for vaskemaskin og flislagt dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og hengslede glassdører.
Ventilasjon med ventil tilkoblet sentralavtrekk og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking tatt fra bod.

Våtrom › Underetasje › Bad
Tidligere teknisk rom. Eier opplyser om at det er satt inn dusjkabinett, toalett og servant og malt vegger med våtromsmaling i 2025, og siden da vært brukt som bad for utleiedel.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet. Eier er faglært rørlegger og har montert VVS-innstallasjoner selv. Alt av vannledninger er synlig.
Malte glatte flater for vegger og malte glatte flater for himling.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.
Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Oppvarming med panelovn.
Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot yttervegg og kjøkkeninnredning
Rommet har vært brukt som teknisk rom frem til 2025 og siden da har det kun vært brukt tett dusjkabinett med åpne vannføringer uten vannpåkjenning på veggkonstruksjoner.
Fuktmålinger er foretatt på vegger og gulv uten å påvise forhøyede verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kjøkkenkum. Glassplater på bakvegg over kokesone.
Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn m/dampfunksjon, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

Kjøkken › 1. Etasje › Grovkjøkken/vaskerom
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål

Beskrivelse av eiendommen

benkebeslag med kum. Utstyr med vaskemaskin. Gulv av vinylbelegg med oppbrett på vegg.
Avtrekk via sentralavtrekk i bygget og veggventil.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum.
Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer som kombiskap kjøl/frys, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom med vinylbelegg på gulv, panelte vegger og panelt himling. I kjølerom er det hyller. Isolert kjøleromsdør.
Kjøleaggregat fra 2020.
Eksakt utførelse for oppbygning av kjølerom er ikke kjent.

Badstue med trepanel for himling og vegger. Gulv av spaltegulv i tre på støpt gulv. Sittebenk i tre. Panelt badstudør.
Badstuovn fra byggeår.
Eksakt utførelse for oppbygning av badstue er ikke kjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannføringer i: Kobber.
Synlig plast hovedvannledning inn til bad/teknisk rom med stoppekran og vannmåler.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i grunnmur, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Sentralavtrekk for 2 bad og grovkjøkken. Mekanisk avtrekk på begge kjøkken og bad i utleiedel.

To luft-til-luft varmepumper i 1. etasje, plassert på soverom og i stue fra 2024 og 2026.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2016. Plassert på teknisk rom/bad.

Sikringsskap med 3-fas 63 ampers overbelastningsvern og automatsikringer for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning. Jordfeilvarsler på utstiden av sikringsskapet.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen.

Seriekoblede brannvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Oppvarming med: Strøm og vedfyring.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, panelovner, varmepumper og gulvvarme.
Varme i gulv for : Entré 1.- og underetasje, begge bad og kjøkken 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Drenering fra byggeår.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ut på terreng.
Grunnmur av typen multimur med sprøytebetong utvendig.
Grunnmurskonstruksjon er bygget opp av innvendige elementer bestående av bindingsverk i tre, isolert med polyuretan isolasjon og kledd med gipsplater på begge sider av bindingsverk. Under elementer og betongmur er det plasstøpt armert såle.
Flat/skrånende tomt.
Vann- og avløpsledninger til offentlig nett i plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m²
Totalpris	7 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Avvik fra byggetegninger gjelder inndeling av utleiedel. 2/3 av kjeller brukes av eier, mens 1/3 er utleie. Det er satt opp delevegg i stue, i tillegg er opprinnelig bod/teknisk rom endret til bad. Dette er ikke omsøkt i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene. Det er søknadspliktig å gjøre om rom fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt.
Ferdigattest for enebolig er gitt 11.03.1993.

Takstmannens 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.

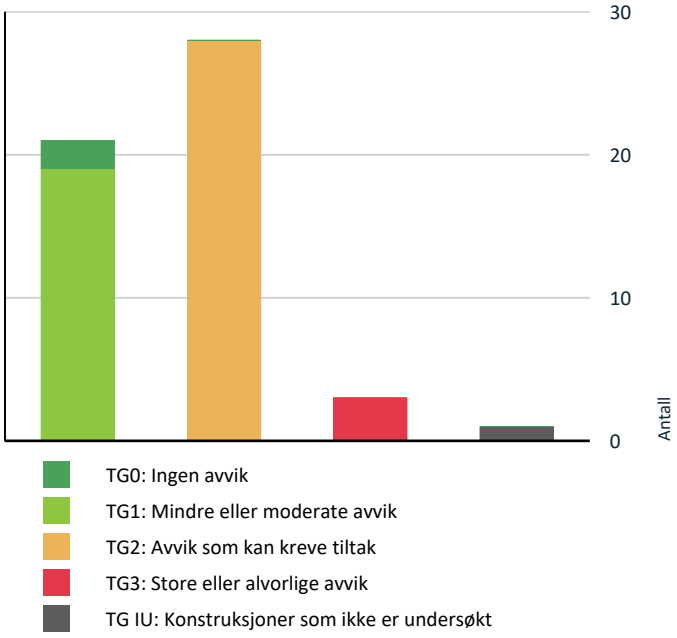
Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger som er framlagt for garasje er kun en situasjonsplan.
Godkjent søknad om oppføring av garasje 13.08.1992, tatt i bruk 22.12.1995. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om
ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 iht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Sammendrag av boligens tilstand

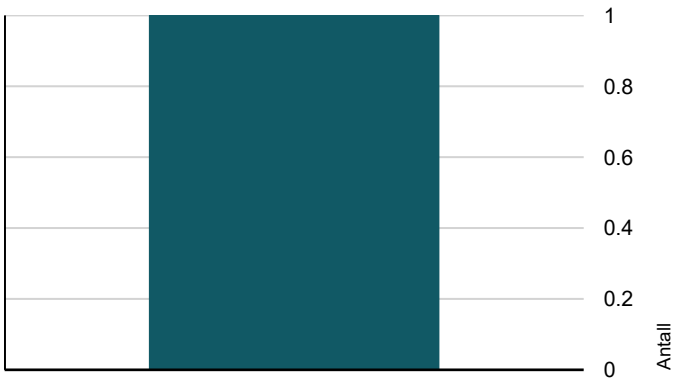
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	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
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	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 > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** 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 > 1. Etasje > Grovkjøkken/vaskerom > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Kjølerom** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Badstue** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg- badstue** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ved utleie av bolig skal man måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette på bakgrunn av at det er mer enn 5 år siden forrige el-tilsyn og at takstmann ikke er el-fagkyndig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Anvendelse
Enebolig med hybel/leilighet

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Forenklet undertak med asfaltimpregnerte trefiberplater.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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 en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Det er registrert stedvis mose på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut fra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Jevnlig tilsyn med tekking anbefales utført.
- Når undertak begynner å bli eldre øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer ved avvik for primærtekking. Hvis det ikke utføres tiltak før lekkasjer oppstår vil dette kunne føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner. Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand til undertak.
- Mose bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen og øker risiko for fuktpåkjenning for undertak.

Tilstandsrapport



Mosevekster på taktekking.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp bort fra bygningen. Dette påfører tilliggende konstruksjoner (grunnmur, drenering og fuktsikring e.l) unødvendig høy fuktbelastning.

• Vinskier er noe værslitt enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler at man kobler et overvannsrør til nedløp for å føre vann bort fra grunnmuren/bygningen. Overvannsrør bør ledes minst 3-4 m bort fra bygningskonstruksjonen. Røret legges oppå terrenget eller graves ned i terreng.

• Stedvis vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold øker risiko for utvikling av skader og vil kunne forkorte levetiden til bygningsdel.



Takvann bør ledes lengre bort fra grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft med adkomst via luke i himling på soverom. Prefabrikkerte takstoler. Skråhimling for stue. Lufteventiler i gavl og luftespalte ved takfot.
Tilgjengelige deler av takkonstruksjon ble inspisert via gangbart areal på loft, der det ble lyst med lommelykt, ellers utvendig 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.

Konsekvens/tiltak

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler 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.

• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverkskonstruksjoner i tre. Liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Endeved på utvendig kledning er ikke malt tilstrekkelig, dette forkorter kledningens levetid.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning utenfor underetasje, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Malingsflass registrert.

Konsekvens/tiltak

- Endeved på kledning bør overflatebehandles.
- Forhold vedrørende kledningens avstand til grunn krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold, da fukt fra grunnen kan trekke opp i kledning.
- Vedlikehold og eventuel lokale utbedringer vedrørende malingsflass må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter kledningens levetid.



Malingsflass.



Kledning og hjørnebord med lav høyde til grunn.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte vinduer har innvendige kondensmerker.
- Vinduer/karmer er værslitt utvendig.
- Manglende beslagløsning under vindu i kjeller.
- Markiser er noe værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Vedlikehold av vinduer og karmer må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader som fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Manglende vannbrettbeslag krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold. Fuktighet kan føres mellom karm og vindu.
- Utskifting av markiseduk må påregnes.

Tilstandsrapport



Værslitt vindu og karm.



Manglende beslag under kjellervindu.



Kondensmerker vindu på bad 1. etasje

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med 3-lags isolerglass. Dører har profilert utførelse.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.
Heve/skyvedør med 2-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte bruksmerker, normal slitasjegrad.
- Vindusfolie på terrassedør er bølgete. Kun av estetisk betydning.
- Enkelte fuktskjolder for eiketerskel på skyvedør registrert.
- Noe værslitt verandadør. Normalt for alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag. men ut fra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører.



Værslitt i bunn av verandadør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1.etasje:
Overbygget terrasse ved inngangsparti.Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.
Fundamentert på tresøyler til punktfundamenter. Takoverbygg som forlengelse av takkonstruksjonen.

Veranda utenfor soverom med konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.Bjelkelag er
innfestet i yttervegg og fundamentert på bæredrager med tresøyler til støpt fundament på grunn. Rekkverk med liggende kledningsbord. Konstruksjonen er overbygget i forlengelse av takkonstruksjonen.

Veranda utenfor stue med konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Bjelkelag er
innfestet i yttervegg og fundamentert på bæredrager med tresøyler til støpt fundament på grunn, samt mur av Leca. Rekkverk med liggende kledningsbord. Konstruksjonen er overbygget i forlengelse av takkonstruksjon for bolig.

HMS-krav:
Forhold vedrørende rekkverk og sikkerhetsmessige forhold vurderes etter dagens krav (TEK17) iht. avhendingslova. Lovverker krever at avvik og konsekvens opplyses, men det skal ikke settes tilstandsgrad.
-Rekkverk lavere enn dagens krav (100 cm).
Konsekvens:
Avvik fra dagens krav øker risiko for fall- og/eller klemrisiko. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav hvis registret avvik ikke avviker fra krav fra byggeår, men det vil fortsatt kunne være behov for tiltak basert på sikkerhetsmessige årsaker. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bruksmønster og brukskrav fra kjøper.

Underetasje:
Ved inngangsparti er det konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Bjelkelag er fundamentert på grunn. I forbindelse med inngangsparti er det også overbygget redskapsbod. Tettesjikt med Til-Tak plater over redskapsbod i bjelkelag for veranda over.
Utenfor soverom i underetasje er det også terrasseplatting med tilsvarende utførelse.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt over redskapsbod er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Spikere stikker opp fra treverk enkelte steder på veranda utenfor soverom i 1. etasje.
- Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
- Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader. Råteskade i dekkbord utenpå verandasøyle utenfor inngangsparti. (Se bilde). Grunnet lite omfang settes TG2.
- Noe slitasje/sprekker i treverk for toppbord på rekkverk og overflater.

Konsekvens/tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Spikere bør slås ned for å hindre skader under føtter.
- Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.
- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.

Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende/skjulte konstruksjoner. Videre undersøkelser for å kartlegge eventuelle skader for skjulte konstruksjoner anbefales utført.



Råteskadet trevirke.

Utvendige trapper

Beskrivelse

To- trinnstrapp ned fra veranda 1.etasje i trevirke.

Tilstandsrapport

På østsiden av bolig er det tretrapp i terreng med rekkverk i treverk på én side. Vanger og deler av trevirke er plassert på grunn, derfor må fuktopptrekk i treverk påregnes.
Slitasje på overflater, normalt ut fra alder.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje: Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Parkett, laminat, fliser og vinylbelegg.
Vegger: Tapet, malte glatte flater og trepanel.
Himlinger: Panel, himlingsplater og formpresset panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater. Normal slitasjegrad utfra alder.

• Knirk er registrert på enkelte gulv.

• Noen ujevnheter mellom fliser (trapping).

• Sprekker i langsgående skjøt for parkettgulv. Kan oppstå når gulvet er fastlåst og ikke får flyte fritt ved temperaturforandringer. (Tunge møbler, terskler eller manglende klaring mellom gulv og vegg).

• Manglende list/elastisk fuge mellom parkett og skifer rundt ildsted.

• Større glipper mellom gulv i heltre på ett soverom i
underetasje.

• • Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.

• Tapetlim har sluppet i enkelte tapetskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.

• 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.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i underetasje.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/inventar 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.

1. etasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 11 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 2 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 4 mm.
Underetasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 18 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.

Avvikene som er målt i overnevnte rom er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Tilstandsrapport



Høyeste punkt stue 1. etasje.



Laveste punkt stue 1. etasje.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ved utleie av bolig skal man måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.



NGU kart.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i lettklinkerblokker.
I stue er det peisovn m/glass i dør fra 2015 med skiferhelle på gulv og pipe i pusset og malt utførelse.
I kjellerstue er det peisovn m/glass i dør, Ildfast plate på gulv og pipe i pusset og malt utførelse.
Sotluke i underetasje med sotlukestein.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av Takstingeniør. For full kontroll av pipe- og ildsteder, ta kontakt med det lokale brann- og feiervesenet.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på grunnmur.
Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, parkett, teppegulv, tregulv og vinylbelegg.
Vegger: Trepanel, panelplater og malte glatte flater.
Himlinger: Trepanel, formpressede panelbord og himlingsplater.

Det er foretatt hulltaking for fuktmåling i utforet konstruksjon på innside av grunnmur, hulltaking ble utført i bod. Ingen unormale forhold registrert.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.
Det understrekes at utforede konstruksjoner på mur under terreng er risikokonstruksjoner som har høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.

Vurdering av avvik:

• Knirk er registrert på enkelte gulv.

• Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens med økt risiko for fukt og råteskader. Denne type konstruksjon vil ha begrenset mulighet for uttørking ved fuktpåkjenning.

• Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt riktig bruk ventilering og tilførsel av varme.

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.

• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er 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.



Fuktmåling ved hulltaking.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp med rekkverk på én side og håndløper på vegg.
Bruksmerker i trinn og noe knirk registrert, ikke utover normal slitasjegrad.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører.
Formpressede profilerte skyvedører.

Vurdering av avvik:

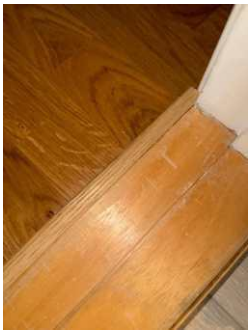
• Enkelte dører subber i karm/terskel. (Dør til soverom i utleiedel).

• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

• Justering av dører som subber må påregnes. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler.

Tilstandsrapport



Tegn på at dør subber.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Vurdering av skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mus i en musefelle på loft, samt små vepsebol.

• Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang. Tegn til gnaging på asfaltplater(vindsperre) på yttervegg i redskapsbod.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere og insekter. (Hull i insektsnetting i luftespalte ved takfot og for stor åpning på musebånd enkelte steder).

Konsekvens/tiltak

• Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.

• Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr, videre undersøkelser vedrørende omfang må påregnes. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Avføring og urin fra mus e.l vil kunne ha negativ påvirkning på inneklima i boligen (risiko for helsefare). Behov for tiltak utover sikring mot skadedyr avhenger av resultat fra videre undersøkelser.



Flere hull i insektsnetting ved luftespalte for tak.



For stor åpning på musebånd i hjørnekasser.



Tegn på gnaging på asfaltplate.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1 meters plasstilpasset garderobeskap i entré og ett på soverom i 1. etasje.
Skyvedørsgarderobe på ca 2,4 meter på ett soverom i 1. etasje.
1,5 meters garderobeskap på ett soverom i underetasje.
2 meters skyvedørsgarderobe på ett soverom i underetasje.
Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad. Det gjøres oppmerksom på at det er fast inventar på visning som medfølger. Dette kan fravike fra det som er opplistet i rapport.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra byggeår.

Vurdering av avvik:

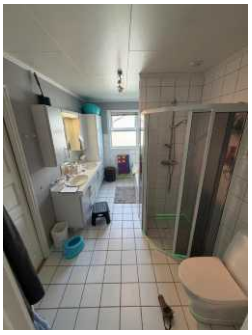
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.
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.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger 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.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malt tapet på vegger og takplater for himling.

Vurdering av avvik:

• Tapetlim har sluppet i enkelte tapetskjøter.

• Vindu er plassert i våtsonen for badekar.

• Sprekker/riss i fuger registrert flere steder.

• Misfargede fuger er registrert.

• Fuktsvellinger i bunn av listverk rundt dør. På 2 av 4 vegger er det også brukt trelist som sokkel.
Listverket er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men ved vannsøl kan det 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.

• Det er uegnede materialer i våtsone for servant.

Konsekvens/tiltak

• Vindu er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å gjøre tiltak for å beskytte vinduet.

• Riss/sprekker i flis/fug 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.

• Det bør silikoneres i underkant av listverk. Ved dagens utførelse er det risiko for fuktopptrekk.



Misfarging på fuger.



Riss flisfuge,

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

• Sprekker/riss i flere fliser.

• Sprekker/riss i fuger registrert enkelte steder.

• Eventuelt lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Dette gis TG3 iht. NS3600. Tett list på gulvet mot dusjen som er høyere enn dørterskler, dette hindrer eventuelt lekkasjevann å renne uhindret til sluket.

• Det er målt 5mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør. Kravet er 25 mm.
Det er målt 10 mm høydeforskjeller fra topp slukrist til topp flis ved skyvedør. Ved skyvedør er det kun 6mm eiketerskel.
Lokalt fall i dusjsone.

• Gulvet er tilnærmet flatt enkelte steder. Ved vann direkte på overflater må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.

• Manglende silikonfuge mellom vegg og gulv ved badekar.

• Det er ved fuktsøk på gulv registrert forhøyede verdier. Dette kan skyldes at dusjen var benyttet kort tid før befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker i flis/fug 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.

• Lag spalte nederst på dusjvegger, så eventuellt lekkasjevann ledes til sluk. Det er viktig at spalte er stor nok til å kunne ta unna lekkasjevann.

• Det anbefales å undersøke fukt på gulv når badet ikke har vært i bruk på en stund for å kartlegge forhøyede fuktverdier.

Kostnadsestimat for full oppgradering av våtrommet er gitt under punktet "generell".



Sprekk i flere fliser.



Målt forhøyede verdier ved fuktsøk både i dusjsone og utenfor.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjhjørne og under badekar.
Ingen tegn til vanntett sjikt.
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 servant.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Ingen synlig membran i sluk for dusj. I sluk under badekar er det smørt membran uten slukmansjett eller klemring. Under badekaret ellers er det ikke smøremembran.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat for full oppgradering av våtrommet er gitt under punktet "generell".

Tilstandsrapport



Ingen synlig membran i sluk i dusj.



Kun smøremembran rundt sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende dobbelservant, speil med tilhørende belysning, toalett, innfliset badekar og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med skyvedører i glass og dusjterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skade på servant.
- Sprekker og riss for enkelte fliser til innfliset badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier. Behov for utskifting/utbedringer vil avhenge av brukskrav og krav til estetikk av kjøper.



Skade på servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med ventil tilkoblet sentralavtrekk og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist forhøyede verdier. Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold i bunnsvill.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasje er oppgradert i 2019.
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.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på at membranarbeid er utført av godkjent våtromsbedrift. Produkter og utførelse etter Byggebransjens våtromsnorm.
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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og panel for vegger. Formpresset panelbord for himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsonen. Iht. TEK 17 skal det være vanntett sjikt rundt servant.
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte forhøyede verdier på små deler av vegg øverst i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Materiale er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å gjøre tiltak for å beskytte materiale.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell fuktinntrenging i konstruksjon. Eventuelle tiltak baseres på resultatet av undersøkelsen.
- Fuktsøk med fuktindikator kan gi utslag med forhøyede verdier grunnet gulvvarme eller andre strømførende materialer som er skjult i konstruksjonen. Indikator kan også gi utslag på fukt som er på riktig side av membran. Fuktsøk med fuktindikator er derfor ingen sikker eller god kilde for å påvise avvik i konstruksjonen, men kan gi indikasjoner på at videre undersøkelser kan være hensiktsmessig.

Tilstandsrapport



Fuktsøk viser forhøyede verdier øverst på vegg i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkelflis på vegger. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Det er målt 30 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Lokalt fall i dusjsone på 15mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv fra byggeår. Smøremembran med dokumentert utførelse.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materiale rundt servant. Rørgjennomføringer i vegg for våtsone er en risikokonstruksjon.
- Ved denne sluktypen er det ikke mulig å kontrollere klemming av membran i sluk.
- Det er registrert små sprekker i smøremembranen.
- Silikonfuge rundt avløpsrør for vaskemaskin er løs enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Rundt servant er en våtsone og det skal dermed være vanntett sjikt med tilstrekkelig tetting av rørgjennomføringer.
- Det er synlig smøremembran rundt klemring, men ikke mulig å se hvor langt denne er ført under klemring.
- Sprekker i smøremembranen kan indikere at klemringen er løs eller at membranen har "revnet". Ytterligere undersøkelser av fagmann anbefales.
- Ny silikonfuge rundt rør må etableres.

Tilstandsrapport



Manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer.



Sprekker i membran.



Silikonfuge har sluppet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: servantinnredning med nedfelt servant, speil med tilhørende belysning, toalett, opplegg for vaskemaskin og flislagt dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og hengslede glassdører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med ventil tilkoblet sentralavtrekk og tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking tatt fra bod.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tidligere teknisk rom. Eier opplyser om at det er satt inn dusjkabinett, toalett og servant og malt vegger med våtromsmaling i 2025, og siden da vært brukt som bad for utleiedel.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet. Eier er faglært rørlegger og har montert VVS-innstallasjoner selv. Alt av vannledninger er synlige.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger 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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte glatte flater for vegger og malte glatte flater for himling.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Oppvarming med panelovn.
Det vil kunne være mindre avvik for fall iht. preakseptert løsninger i teknisk forskrift, men det vurderes at funksjonskravet er oppfylt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt består av våtromsmaling i himling og på vegger, utført av eier i 2025. På gulv er det synlig vinylbelegg fra byggeår.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det er målt 11 mm høydeforskjell fra dusjkabinett til topp membran ved dør. Kravet er 25 mm.
Det er ikke mulig å undersøke fallforhold under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Vann på gulvflater bør unngås, både mtp. fallforhold, alder på vanntett sjikt og usikkerhet rundt klemming av vanntett sjikt rundt sluk.

Tilstandsrapport



Målt ved dør.



Målt foran dusjkabinett.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og Varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ventilasjon vil ikke fungere tilfredstillende hvis det ikke er tilluft inn til rommet fra varmt rom.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Rommet har vært brukt som teknisk rom frem til 2025 og siden da har det kun vært brukt tett dusjkabinett med åpne vannføringer uten vannpåkjenning på veggkonstruksjoner.
Fuktmålinger er foretatt på vegger og gulv uten å påvise forhøyede verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kjøkkenkum. Glassplater på bakvegg over kokesone. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn m/dampfunksjon, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Små bruksmerker er registrert, normal slitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt bør installeres.





Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > GROVKJØKKEN/VASKEROM

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med kum. Utstyr med vaskemaskin. Gulv av vinylbelegg med oppbrett på vegg.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

• Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter.

• Enkelt slitasje/skader på innredning og gulv er registrert.

• Mindre sprekk i overflate for benkeplate.

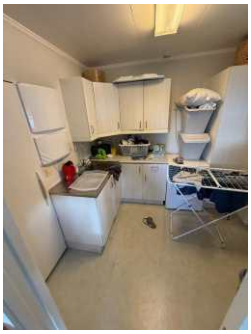
Konsekvens/tiltak

• Ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.

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

Tilstandsrapport





Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Fuktsvellinger i bunn av fronter.

1. ETASJE > GROVKJØKKEN/VASKEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via sentralavtrekk i bygget og veggventil.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum.
Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer som kombiskap kjøl/frys, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og komfyr.
Små fuktskjolder under vaskekum, ved fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.
Enkelte bruksmerker er registrert, normal slitasje.

Tilstandsrapport





Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Små fuktskjolder i bunn av skap under vask.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerom med vinylbelegg på gulv, panelte vegger og panelt himling. I kjølerom er det hyller. Isolert kjøleromsdør.
Eksakt utførelse for oppbygning av kjølerom er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekk og løst vinylbelegg på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan føre til redusert levetid, påvirke estetikk og i noen tilfeller indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje. Videre undersøkelser anbefales utført.

Tilstandsrapport



Sprekk i vinylbelegg.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Badstue

Beskrivelse

Badstue med trepanel for himling og vegger. Gulv av spaltegulv i tre på støpt gulv. Sittebenk i tre. Panelt badstudør.
Eksakt utførelse for oppbygning av badstue er ikke kjent.
Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Fuktmerker i bunn av dør er registrert. Opplysning fra tidligere eier: Ved forrige omsetning ble det opplyst at fuktmerker kom fra vannsprut ettter tidligere defekt utekran som gikk gjennom grunnmur på bad.

• Dør subber i karm.

Konsekvens/tiltak

• Justering av dør må påregnes.



Fuktmerke på badstudør.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg- kjølerom

Beskrivelse

Kjøleaggregat fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg- badstue

Beskrivelse

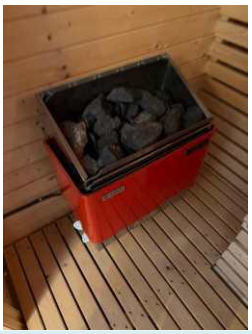
Badstuovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Badstuovn er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannføringer i: Kobber.
Synlig plast hovedvannledning inn til bad/teknisk rom 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.
• Irring på kobber/metallrør registrert.
• I kjøkkenskap er det ikke montert lekkasjestopper. Ved lekkasje på rør vil vann kunne renne ut i kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak ut fra at anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.



Stoppekran og vannmåler.



Irring på kobberrør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i grunnmur, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Sentralavtrekk for 2 bad og grovkjøkken. Mekanisk avtrekk på begge kjøkken og bad i utleiedel.
Ventilasjon er vurdert opp mot krav ved byggetidspunkt og ikke iht. dagens forskrifter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

To luft-til-luft varmepumper i 1. etasje, plassert på soverom og i stue fra 2024 og 2026.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2016. Plassert på teknisk rom/bad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• 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.

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

⚠ 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.

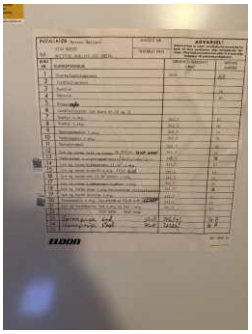
Beskrivelse

Sikringsskap med 3-fas 63 ampers overbelastningsvern og automatsikringer for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning. Jordfeilvarsler på utstiden av sikringsskapet.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen.
Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette på bakgrunn av at det er mer enn 5 år siden forrige el-tilsyn og at takstmann ikke er el-fagkyndig.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Seriekoblede brannvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med: Strøm og vedfyring.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, panelovner, varmepumper og gulvvarme.
Varme i gulv for : Entré 1.- og underetasje, begge bad og kjøkken 1. etasje.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng. Dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast, da dette vil øke fuktpåkjenning for konstruksjoner under terreng.

• Vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

• 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

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Avslutningslist over terreng må monteres.

• Ved redrenering bør grunnmur samtidig isoleres utvendig, da dette vil flytte nullpunktet utover i grunnmurskonstruksjonen (minsker risiko for kondens).

Tilstandsrapport

- Takvann bør ledes bort fra grunnmurskonstruksjon da dette gir økt belastning på eventuell drenering
- Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig.



Manglende avslutningslist på grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av typen multimur med sprøytebetong utvendig.
Multimur er en type grunnmurskonstruksjon benyttet på 80- og 90-tallet. Grunnmurskonstruksjon er bygget opp av innvendige elementer bestående av bindingsverk i tre, isolert med polyuretan isolasjon og kledd med gipsplater på begge sider av bindingsverk. Under elementer og betongmur er det plasstøpt armert såle.
Det må påregnes mindre riss i sprøytemurer, uten at dette vurderes som et avvik.
Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Enkelte sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.
- Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Riss i grunnmur under soveromsvindu.

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).

Konsekvens/tiltak

- 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. Manglende fall på terreng bort fra bygningskonstruksjon øker risiko for fuktproblematikk i kjeller og fuktpåkjenning for tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak. Terrengjusteringer må påregnes.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger til offentlig nett i plast.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Ved utleie av bolig skal man måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette på bakgrunn av at det er mer enn 5 år siden forrige el-tilsyn og at takstmann ikke er el-fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

• Komfyrvakt bør installeres.

• 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med oppstillingsplass til to biler.

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Standard
Normal standard på bygget.

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

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt plate på mark og sokkelmur av lettklinkerblokker.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende kledningsbord. I yttervegg er det to leddede garasjeporter i tre m/elektriske garasjeportåpnere. Det er også boddør for utvendig adkomst til bod.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, W-takstoler. Taket er tekket med betongtakstein og takrenner, nedløp og beslag er av metall.
Garasjedel er uisolert.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Isolert bod har vinylbelegg på gulv, panelte vegger og takplater for himling. Ytterdør til bod i tre med glatt utførelse. Innlagt strøm med: Stikkontakter. Belysning. Oppvarming med panelovn.
I bod er det montert stor arbeidsbenk og diverse hyller.
I tilknytning til garasje er det terrasseplatting med spaltegulv av terrassebord, der bjelkelag er plassert på grunn.

Garasje er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.
Det nevnes allikevel: Sprekker og fuktopptrekk i kledning utenfor boddør nedpå terrassebord.

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

239 m²/239 m²

Enebolig: Entré, 2 Trapperom, 2 Bad, 4 Soverom, 3 Kjøkken, 3 Stuer, Vindfang, Bad/vaskerom, Badstue, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 800 000

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	**7 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 350 000**

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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bassengveien 16 ,3518 HØNEFOSS 199 m²	2006	5 sov	30-10-2025		**7 400 000**		7 400 000	**37 186**
2	Bassengveien 17 ,3518 HØNEFOSS 0 m²	2007	7 sov		7 800 000				**28 364**
3	Bassengveien 7 ,3518 HØNEFOSS 178 m²	1998	4 sov	11-01-2026	4 990 000	**5 250 000**		5 250 000	**27 202**
4	Frøyas vei 6 ,3518 HØNEFOSS 273 m²	1978	3 sov	22-02-2026	4 500 000	**5 000 000**		5 000 000	**18 315**

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.		15 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		20 000
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.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**65 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 710 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 300 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

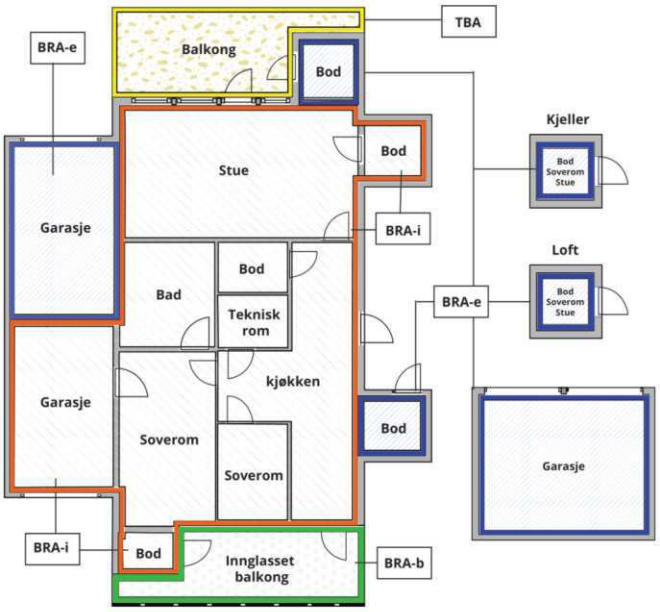
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	121			121	62
Underetasje	118			118	27
SUM	**239**				**89**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, trapperom underetasje, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, grovkjøkken/vaskerom, stue		
Underetasje	Vindfang, stue, bad/vaskerom, badstue, soverom 1, soverom 2, kjøkken, trapperom, bod, bad, stue utleiedel		

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 1. etasje: Målt 2,41 m til horisontal himling. Skråhimling for stue med høyde er mellom 2,41-3,36 m. Takhøyde vil kunne variere.
Målt takhøyde underetasje: Målt 2,36-2,39 m. Takhøyde vil kunne variere.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Overbygget inngangsparti på ca. 14 m².
Overbygget veranda utenfor stue på ca. 31 m².
Terrasseplatting mellom overbygget inngangsparti og veranda på ca. 12 m².
Overbygget veranda utenfor soverom på ca. 5 m².

Overbygget terrasseplatting ved inngangsparti i underetasje på ca. 12 m², samt platting til redskapsbod på ca. 10 m².
Overbygget terrasseplatting utenfor soverom i underetasje på ca. 5 m².

I tillegg til medregnet areal er det:
Gangbart gulv på loft på ca. 11 m², med for lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Avvik fra byggetegninger gjelder inndeling av utleiedel. 2/3 av kjeller brukes av eier, mens 1/3 er utleie. Det er satt opp delevegg i stue, i tillegg er opprinnelig bod/teknisk rom endret til bad. Dette er ikke omsøkt i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene. Det er søknadspliktig å gjøre om rom fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt.
Ferdigattest for enebolig er gitt 11.03.1993.

Takstmannens 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)**
1. Etasje		46		46	15
SUM		**46**			**15**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

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.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasseplatting på ca. 15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger som er framlagt for garasje er kun en situasjonsplan.
Godkjent søknad om oppføring av garasje 13.08.1992, tatt i bruk 22.12.1995. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om
ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 iht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Tore Solsten Før	Takstingeniør
	Anne Lindahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	56	334		0	1158.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bassengveien 13

Hjemmelshaver

Lindahl Anne, Soelberg Remy Myhre

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.
Reguleringsplan nr 282-01 BÅLERUDMARKA.

Tinglyste/andre forhold

Det er tegnet avtale om Norgespris, ny eier vil fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

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: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260126
Addresse	Bassengveien 13		
Postnr.	3518	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Anne Lindahl		
Selgers navn	Remy Myhre Soelberg		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

7094705

Våtrom

Initialer selger:
A L
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i gulvflis på bad i hovedetasje.

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

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

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

Godkjent membran i alle våtrom. Se dokumentasjon i boligmappen.

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 ved kopi:

Dokumentasjon av våtrom fra tidligere eiere på bad i hovedhus. Se boligmappen.Bad i utleiedel har synlige kobber rør og dusjkabinett.Bad i utleiedel er malt med våtromsmaling på vegg og i tak. Vinyl belegg på gulv fra tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet i utleiedel har ettermontert avtrekksvifte og stikk til vaskemaskin. Se boligmappen.

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:

Av og på elektro, se boligmappen.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeid utført på bad i utleiedel: Koblet seg til synlige eksisterende kobberrør til dusjkabinett, servant og WC. Utført av huseier som er rørlegger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier som er rørlegger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Satt opp vegg lydisolert for å skille stue til utleie. Samt satt inn dør i skillevegg. Kun brukt nye materialer.

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:

I utleiedel er bod omgjort til bad. Søknadsprosess under godkjenning.

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:

Av og på elektro. Se dokumentasjon i boligmappen.

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:

Etablert to x utestikk til varmepumper med egen kurs fra sikringsskap. Arbeid ved etablering av utleie: montert stikk x flere.

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 varmepumpe i stue i 2024 og på hovedsoverom i 2026.

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:

Varmepumpe stue : Utført av Grabowski VP service, via Monter. Varmepumpe soverom: utført av Hønefoss vaktselskap i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Satt opp lydisolert vegg i stue nede for å skille av til utleiedel. Samt montert dør mellom utleie og hoveddel.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2 roms utleiedel i underetg. Inneholder egen inngang, vindfang, stue, kjøkken, bad og soverom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent som utleiedel. Endring av bod til bad under godkjenning ved salg.

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.08.2026

Signert av *Anne Lindahl*

Signert av *Remy Myhre Soelberg*

Initialer selger:
A L
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bassengveien 13

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	8 min 3.9 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	11 min 6.1 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	14 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppenåsen Linje 222, 241	14 min 1.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	9 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (0-5 år) 58 barn	19 min 1.6 km
Veien barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 3.7 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	11 min 6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	5 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	10 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	11 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	10 min
Kuben Vinmonopol	11 min

SPORT

Helgerud skole	17 min
Heradsbygda stadion	6 min
Sporty24 Hønefoss	11 min
EVO Hønefoss	11 min

«Det er trygt å bo her og det er strålende utsikt og rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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	
Bassengveien 13, 3518 HØNEFOSS	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336034**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7893477**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **334**
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 **1993**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **239,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **239,0 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
155,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
175,24 kWh/m²	**44 659 kWh**

Bassengveien 13, 3518 HØNEFOSS

Detaljering

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

Bassengveien 13, 3518 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

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.

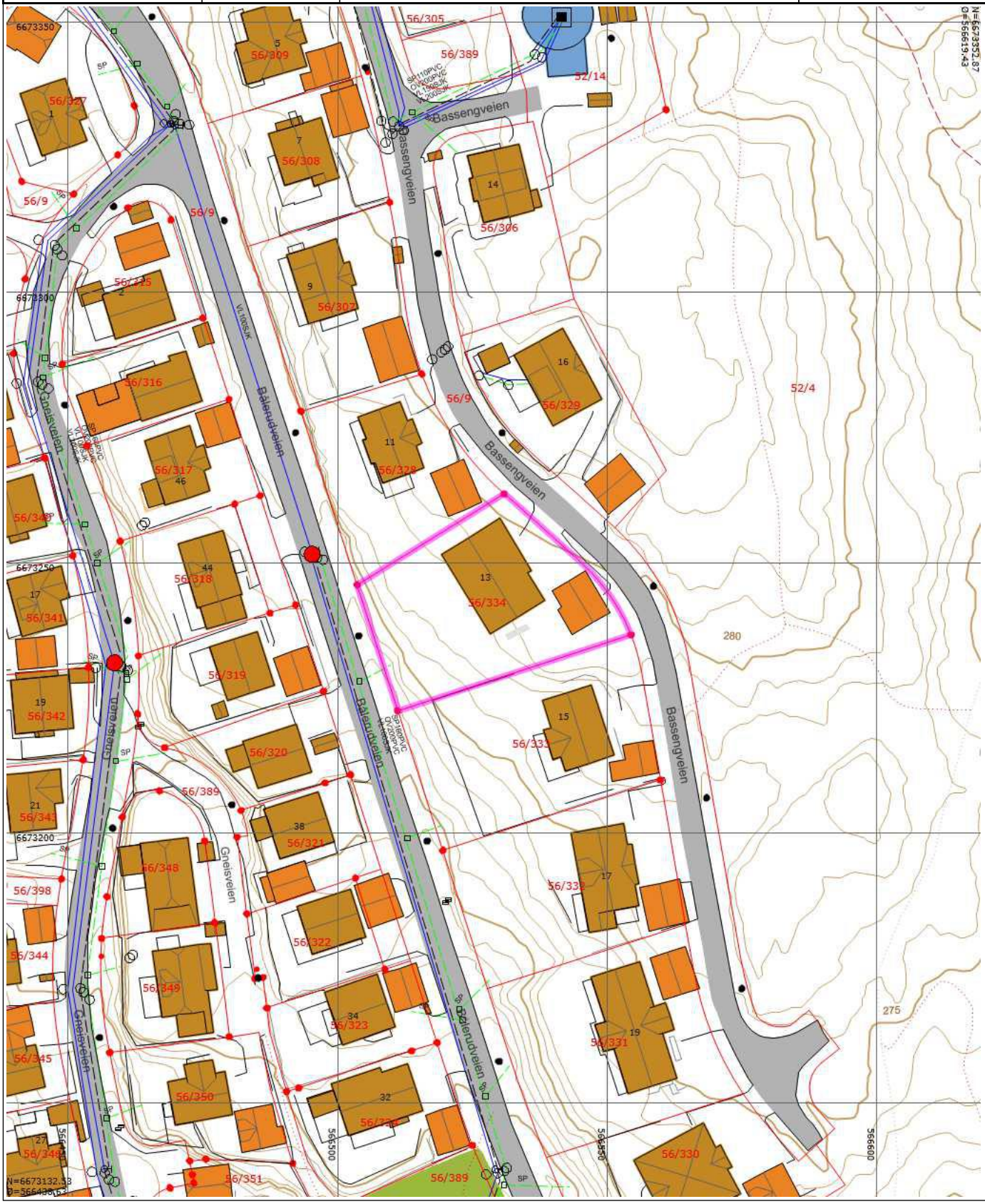
https://www.enova.no

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bassengveien 13 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

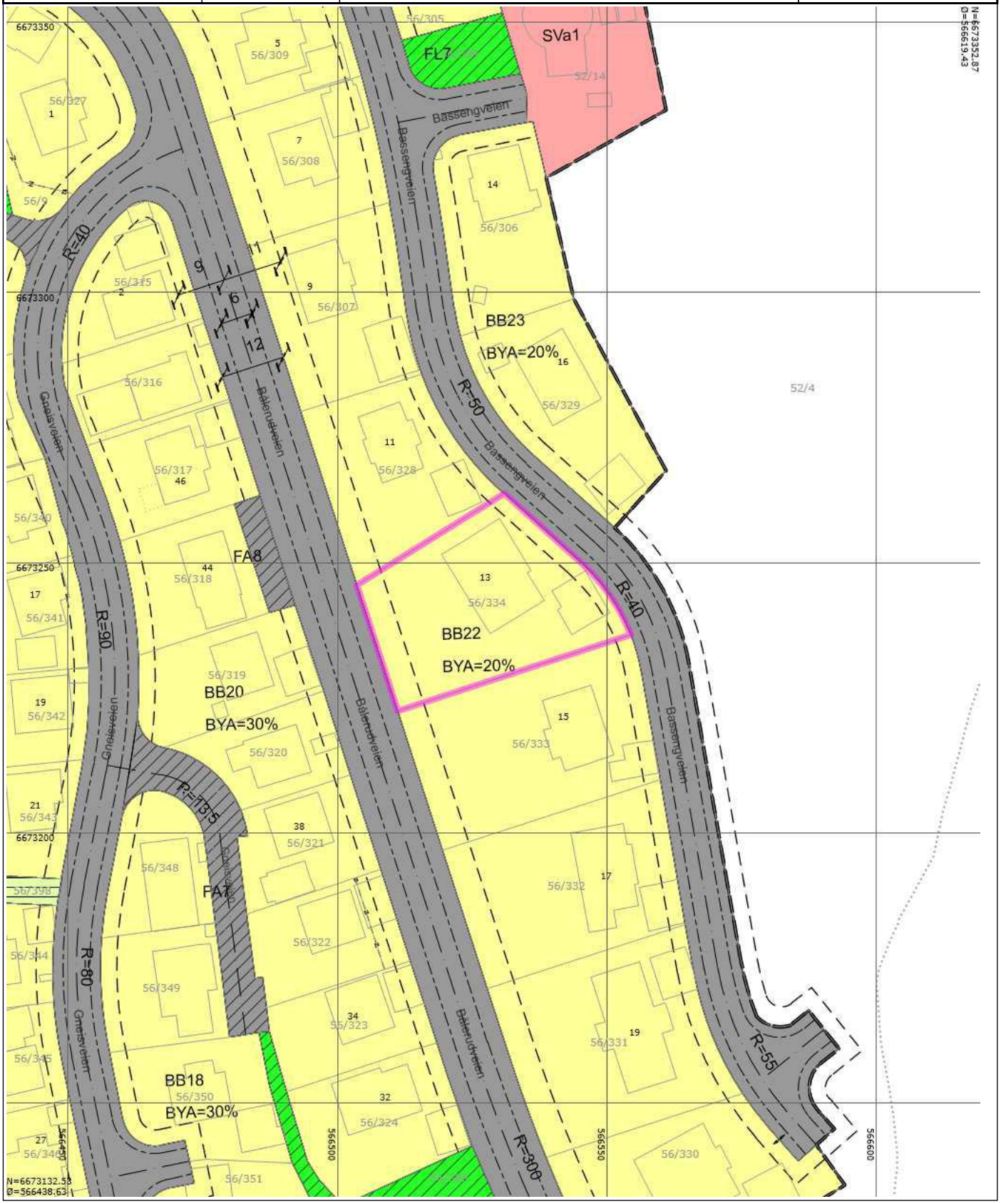
- Høydetall kurver
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Merket sti
- Brannventil
- Sluk
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Hekk
- Skap
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp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

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bassengveien 13 3518 HØNEFOSS			
Annen info:	Bålerudmarka			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
 Eiendomsgrense	 PblTiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpGrense
 RpFormålgrense	Avkjørsel	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Kjøreveg
 Friluftsområde	 Kommunalteknisk virksomhet	 Felles avkjørsel
 Felles lekeareal	 Veg	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Traktorveg midtlinje	 Udefinert bygning
 Bygning	Matrikkelnummer.	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**56**	**334**	**0**	**0**	Bassengveien 13, 3518 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)	1157.73m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 282-01	Bålerudmarka (14.6.2010)	Frittliggende småhusbebyggelse	1157.69m^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

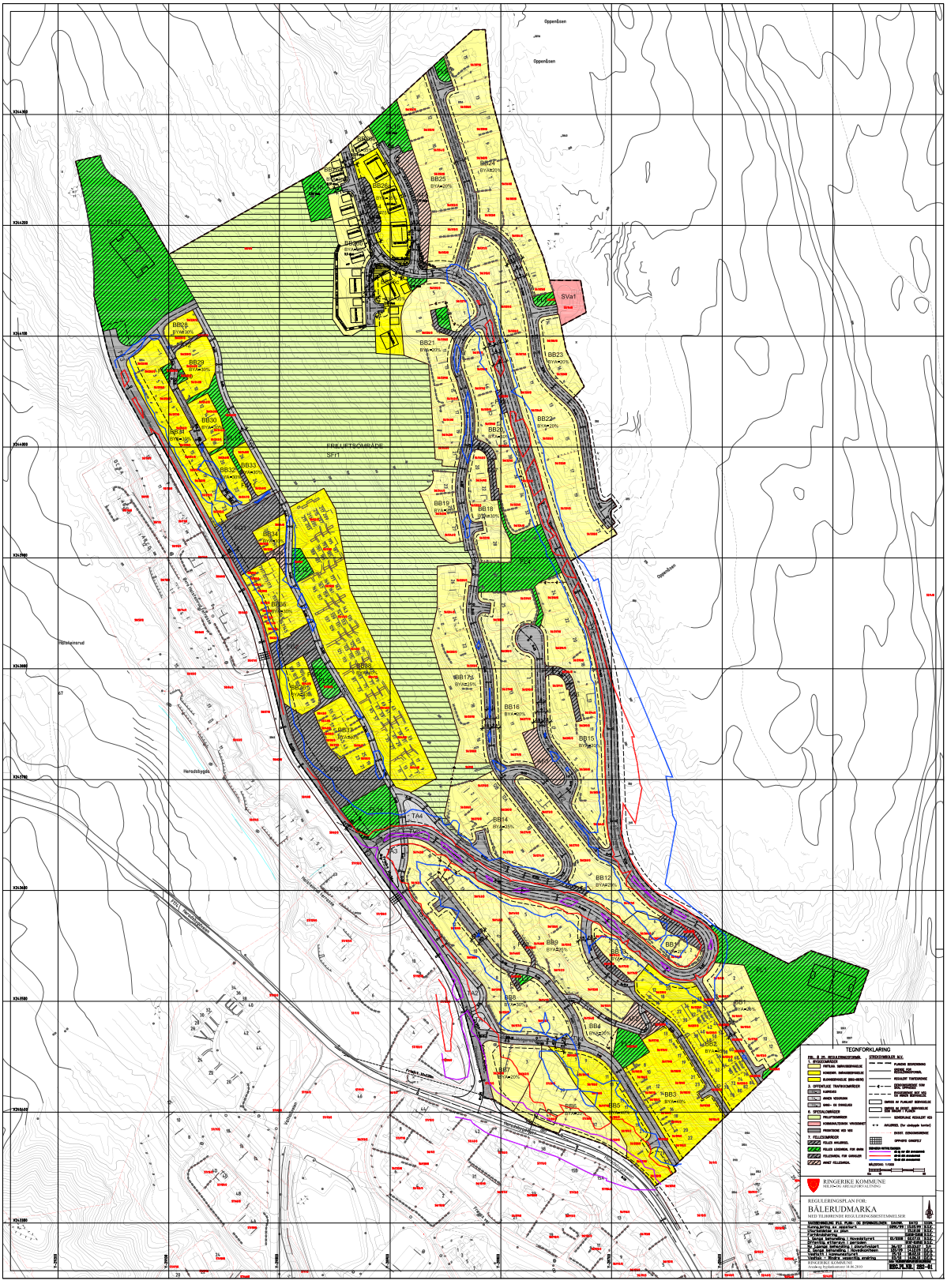
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:


FRILUFTSOMRÅDE
SFFT
SVaf
TEGNFORKLARING
RINGERIKE KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR
BÅLERUDMARKA
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr 282-01 BÅLERUDMARKA

Utarbeidet av Ringerike kommune, plan- og bygningstjenesten 15.12.2000
Sist revidert av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning 01.03.2010

Planoppstart vedtatt av planutvalget 10.05.99 sak 0091/99, kunngjort 15.05.99
Forhåndshøring i perioden 18.12.00 - 15.01.00
1.gangs behandling i planutvalget 02.07.01, sak 01/0108
Offentlig ettersyn i perioden 07.07.01 - 01.09.01
Ny 1 gangsbehandling i planutvalget 05.03.07 sak 36/07
Ny offentlig ettersyn 05.03.07 - 16.04.07
Begrenset ettersyn 24.09.09 - 14.10.09
2.Gangsbehandling i Hovedkomiteen 14.12.09, sak 120/09
Vedtak i kommunestyret 18.02.10, sak 15/10

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Mindre endring: Fjerning av eiendomsgrenser i BB26 a, ingen endringer av bestemmelsene.	14.06.10	

§ 1. Reguleringsformål

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

BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger med tilhørende anlegg
  - *Frittliggende småhusbebyggelse*
  - *Konsentrert småhusbebyggelse*
  - *Blokkbebyggelse*

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
- *Kjøreveg*
- *Annen veggrunn*
- *Gang- og sykkelveg*

SPESIALOMRÅDER
- *Friluftsområder*
- *Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet*
- *Frisiktsone ved veg*

FELLESOMRÅDER
- *Felles avkjørsel*
- *Felles lekeareal for barn*
- *Fellesareal for garasjer*
- *Annet fellesareal*

De ulike formålene er vist på plankartet

FORMÅLSBESTEMMELSER
DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 2. Byggeområder

§ 2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Formål

Områdene BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, BB8, BB9, BB10, BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17, BB18, BB19, BB20, BB21, BB22, BB23, BB24, BB25, BB26a, BB26b, BB26c, BB26d, BB26e, BB28, BB29,BB30, BB31, BB32, BB33, BB34, BB35, BB36, BB37 og BB38 skal nyttes til formål byggeområde, underformål boliger.

2. Utnyttingsgrad

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

3. Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet. Bygninger skal ikke plasseres nærmere veg enn byggegrense viser. Garasjer tillates plassert inntil 1,0 m fra nabogrense.

4. Utforming, plassering og høyde på gjerde

Det er tillatt å oppføre gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler og vegkryss. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsonene ha en høyde på inntil 1,0 m.
I frisiktsone som er vist på plankartet, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m.

5. Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal være som angitt i gjeldende parkeringsbestemmelser

6. Radon

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

7. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas.

I BB 26 skal det legges til rette for trinnfri adkomst mellom hver enkelt bolig og den tilhørende garasje/carport/biloppstillingsplass.

8. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen

Enkelte eksisterende bygninger innenfor planområdet er i strid med planen. Det er på plankartet i område BB6 angitt med eget symbol hvilke av disse som tillates gjenoppført etter eventuell skade selv om beliggenhet vil være i strid med byggegrensene i planen.

9. Kulturminner
Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 2.1 Byggeområde – boliger - frittliggende småhusbebyggelse

1. Boligtype
I område BB1, BB4, BB6, BB7, BB8, BB9, BB10, BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17, BB18, BB19, BB20, BB21, BB22, BB23, BB24 og BB25 og BB26 b, d og e kan det bygges eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 65m2 beregnet etter NS 3940. To og to eiendommer kan bebygges med en tomannsbolig, der dette gir bedre utomhusarealer for begge.

2. Byggehøyde
For bolig skal Maksimal byggehøyde for møne er 9,0 m og for gesims 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For takoppbygg o.l kan det tillates større gesimshøyde. Mønehøyde og retning er angitt på planen.

For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne målt fra innkjøring til garasje/ carport. Garasje/carport/uthus kan vurderes å bygges med underetasje, men den kan ikke benyttes som oppholdsrom.

3. Takform og vinkel
Boligene skal ha saltak, valmet tak eller halvvalmet tak med takvinkel 30 - 45 grader. Loft med takoppbygg / ark med takvinkel 30 - 45 grader er tillatt.
I BB26 b,d og e skal husene ha saltak med takvinkel 27-45 grader.

Garasje/carport/uthus kan ha saltak med takvinkel 27-45 grader, evt. pulttak med takvinkel 6-18 grader. Det kan vurderes flatt tak. Helningsvinkel må ikke overskride hovedbygningens vinkel.

4. Kotehøyde for møne
Maksimal kotehøyde for møne er anvist i reguleringsplanen.

5. Garasjeplassering i forhold til vei og i forhold til grenser
Garasje/carport/uthus kan plasseres min. 1,0 m fra eiendomsgrense og i henhold til gjeldende byggegrense.

6. Husplassering og byggegrenser
I BB 26 b, d og e kan husene plasseres som vist på plankartet, men den viste kontur er skjematisk, og ikke bindende i detalj. Kommunen kan godkjenne annen plassering i byggesaksbehandlingen, men det bør ikke avvike vesentlig i forhold til planen.

7. Støttemur
I BB 26 b kan det lages en støttemur som det fremgår av plankartet med en maksimal synlig høyde på 2 m, og en kotehøyde som anvist på plankartet. Den skal være av naturstein og det skal tilsås eller beplantes slik at virkningen av muren dempes. Støttemuren skal sikres med gjerde. Det er merket av et område utenfor muren som skal benyttes til å fylle opp og tilsås slik at muren ikke blir så synlig.

§ 2.2 Byggeområde - Boliger - Konsentrert småhusbebyggelse

1. Boligtype
I områdene BB3, BB5, BB26a, BB26c, BB28, BB29,BB30, BB31, BB32, BB33, BB34, BB35, BB36 og BB37 kan det bygges eneboliger, enebolig med sekundærleilighet, tomannsbolig, tre- og firemannsbolig, kjedehus, rekkehus og atriumhus.

2. Byggehøyde
For bolig skal Maksimal byggehøyde for møne er 9,0 m og for gesims 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For takoppbygg o.l kan det tillates større gesimshøyde. Mønehøyde og retning er angitt på planen.

For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne målt fra innkjøring til garasje/ carport. Garasje/carport/uthus kan vurderes å bygges med underetasje, men den kan ikke benyttes som oppholdsrom.

3. Takform
Boligene skal ha saltak eller pulttak med takvinkel 27 - 45 grader. Loft med takoppbygg /ark med takvinkel 27 - 45 grader er tillatt. Pulttak med takvinkel 6 – 18 grader kan tillates, så fremt det gjennomføres ensartet innenfor samme delfelt. I BB26 a og c skal husene ha saltak med takvinkel 27-45 grader.

Garasje/carport/uthus kan ha saltak med takvinkel 27-45 grader, evt. pulttak med takvinkel 6-18 grader. Det kan vurderes flatt tak. Helningsvinkel må ikke overskride hovedbygningens vinkel.

4. Kotehøyde for møne
Maksimal kotehøyde for møne er anvist i reguleringsplanen.

5. Garasjeplassering i forhold til vei og i forhold til grenser
Garasje/carport/uthus kan plasseres min. 1,0 m fra eiendomsgrense og i henhold til gjeldende byggegrense.

6. Husplassering
I BB 26 a og c kan husene plasseres som vist på plankartet, men den viste kontur er skjematisk, og ikke bindende i detalj. Kommunen kan godkjenne annen plassering i byggesaksbehandlingen, men det bør ikke avvike for mye i forhold til planen.

§ 2.3 Byggeområde - Boliger - Blokkbebyggelse

1. Boligtype
I område BB2 og BB38 kan det bygges blokker/terrassehus.

2. Byggehøyde
I område BB2 er maksimal byggehøyde for møne 14,0 m og for gesims 14,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.
I område BB38 er maksimal byggehøyde for møne 9,0 m og for gesims 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.
For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 5,0 m for møne og 3,5 m for gesims.

3. Takform
Blokkbebyggelsen skal ha flate tak.

§ 3. Offentlige trafikkområder

§ 3.0 Felles bestemmelser for offentlige trafikkområder

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 gjeldende kommunalteknisk veinorm.

3. Utførelse av terrengbehandling
Terreng som er berørt av utbygging skal maskinplaneres med stedlige masser og tilsåes.

§ 3.1 Kjøreveg
Områdene TV 1-4 skal nyttes til offentlig kjøreveg, inkludert grøft, skjæring, fylling og lignende

§ 3.2 Annen veggrunn
Områdene TA1, TA2, TA3 og TA4 nyttes til grøft, skjæring, fylling, snøopplag o.l.

§ 3.3 Gang/sykkelveg
Området TG 1-5 skal nyttes til offentlig gang/sykkelveg, inkludert grøft, skjæring, fylling og lignende.

§ 4. Spesialområder

§ 4.1 Friluftsområder

1. Virksomhet
Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde i SFr1.

2. Bygg og anlegg
Bygninger og anlegg tillates som hovedregel ikke oppført i friluftsområdene. Mindre bygninger og mindre anlegg som støtter opp under områdets bruk som friluftsområde, kan tillates. Akebakker o.l til bruk for nærområdet kan tillates opparbeidet i friluftsområdet.

3. Friluftsområde SFr1
- Skogsdrift tillates i friluftsområde SFr1, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde ødelegges. Skal vegetasjon fjernes eller plantes, skal dette skje i henhold til en skjøtselplan som fremmes overfor og godkjennes av Ringerike kommune. Naboer skal gis uttalerett til en slik plan.
- VA og kabel-trasé fra felt BB26 kan gå gjennom SFr1

§ 4.2 Frisiktsone ved veg
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

§ 4.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Området Sva1 er avsatt til bygg og anlegg for kommunalteknisk virksomhet.
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal og skal være maksimalt 35 % BYA.

§ 5. Fellesområder

§ 5.0 Felles bestemmelser for fellesområder

1. Formål

Områdene skal nyttes til formål fellesområder, med underformål som angitt på plankartet. De er felles for boligene som angis for hvert område, og skal eies som ideelle andeler som følger boligene. Fremtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelshaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger.

Fellesarealene skal være til benyttelse for samtlige beboere i Bålerudmarka.

2. Opparbeiding

Valg av standard, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

3. Eiendommer som er deltakere

Områdene FL5, FL15, FL16 og AF5 er felles for alle boligene innenfor BB26.

FG4 er felles for firemannsboligene i BB26a.

FL9, FL10, FL11, FL17, FA11, FA12 er felles for BB28,BB29, BB30, BB31, BB32, BB33

FL12, FL13, FL14, FG1, AF4, FG2, FG3 er felles for BB34, BB35, BB36, BB37, BB38

AF2, FL3, FA1, FA3 er felles for BB4,BB8, BB9

FL2 er felles for BB3,BB5, BB6, BB7

FA3, AF1 er felles for BB1, BB2, BB10

FA4, AF3 er felles for BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17

FL4, FL6, FL7, FL8, FA7, FA9 er felles for BB18, BB19,BB20,BB21, BB22, BB23, BB24, BB25

§ 5.1 Felles avkjørsel

1. Funksjon

Felles avkjørsler skal betjene eiendommene som avkjørselen er felles for, og være åpen for allmenn ferdsel.

2. Eiendommer som er deltakere

Området FA5, FA6, FA8, FA2, er regulert til felles areal for de eiendommene som har denne vegen som sin adkomst og for de andre er det som anvist i § 5.0 pkt 3.

3. Opparbeiding

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

§ 5.2 Felles leikeareal for barn

1. Funksjon
Områdene FL 1-17 skal nyttes til leikeareal for barn.

2. Eiendommer som er deltakere
Alle områder avsatt til felles leikeareal for barn skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Se § 5.1 pkt. 3 angående fordelingen av fellesområdene.

3. Opparbeiding
Ved nyetablering skal leikeareal opparbeides, tilsås og utrustes med minimum 1 sandkasse og 1 lekeapparat type huske, sklie, klatrestativ eller lignende.
Dette gjelder ikke områdene FL1 og FL17 hvor det er avsatt plass til ballspill. Ballbane er vist som illustrasjon, plasseringen er ikke bindende.
Videre valg av standard / opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet.

FL 5 skal opparbeides slik at flest mulig sikres tilgjengelighet til område og lekeapparatene, og være en lekeplass som er universelt utformet med hensyn på tilgjengelighet.
Lekeapparatene bør være slik at flest mulig klarer å benytte seg av dem.

§ 5.3 Fellesareal for garasjer

1. Funksjon
Områdene FG 1-4 skal nyttes til felles parkering og garasjeanlegg. Området kan også nyttes til andre felles bygg / funksjoner for beboerne.

2. Eiendommer som er deltakere
Arealet er felles for den tilgrensende boligbebyggelsen.
FG4 er felles parkering for område BB26a.

3. Opparbeiding
Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet. Garasjer skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i form, farger og materialbruk.

3. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal, og skal være maksimalt 75 % BYA.
Parkeringsplasser inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

4. Byggehøyde
Byggehøyde beregnes i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå, og skal maksimalt være 5,0 m.

§ 5.4 Annet fellesareal

1. Funksjon
Områdene AF1, AF2, AF3 og AF4 er som en grønn lunge og beboerne kan drive skjøtsel av skogen eventuelt. Område har ellers ingen spesiell funksjon.

har ingen spesiell funksjon, men er et fremtidig potensiale.

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

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OG LIGNENDE

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

1. Ferdigstillelse av ballplass i område FL1
Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse for noen bygninger i de ubebygde feltene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d og BB26e før ballplassen i område FL1 er prosjektert og finansiering avklart.
Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for noen bygninger i de ubebygde feltene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d og BB26e før ballplassen i område FL1 er opparbeidet, og klargjort til den bruk den er ment for.

2. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer
Dersom kommunen skal overta nye tekniske anlegg, må utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, og godkjenning av tekniske planer foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
De kommunaltekniske anlegg innenfor BB26, som skal overtas av Ringerike kommune, skal være godkjent og overlevert til Ringerike kommune før det gis midlertidig brukstillatelse på boligene i BB26.

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

4. Fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet
Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger i områdene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d eller BB26e før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene:

- Felles leke areal FL 5
- Felles leke areal FL15.
- Felles leke areal FL16

5. Støttemur
Hvis det skal opparbeides støttemur i BB26b skal denne opparbeides før brukstillatelse gis for bygninger i dette området.

Til informasjon (ikke del av planens juridisk bindende bestemmelser):

Ballplass i område FL1
Ferdigstillelse av ballplass i område FL1 inngår som del av avtale mellom Ringerike kommune og Block Watne AS, datert 01.11.2002.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

10.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**56**	B.Nr:	**334**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Bassengveien 13						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**24.01.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:		

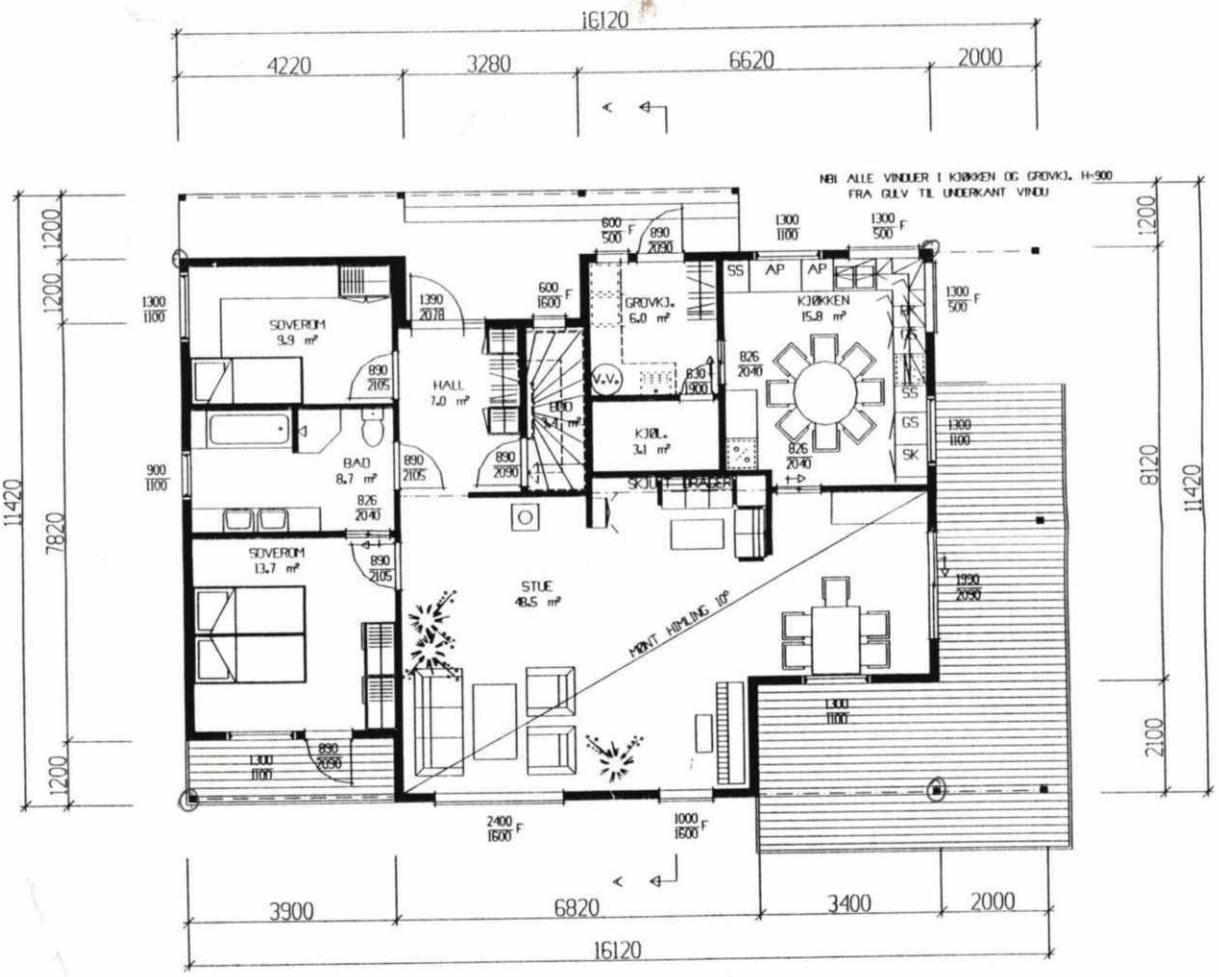
Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsteder:2

Merknader/Anmerkninger:

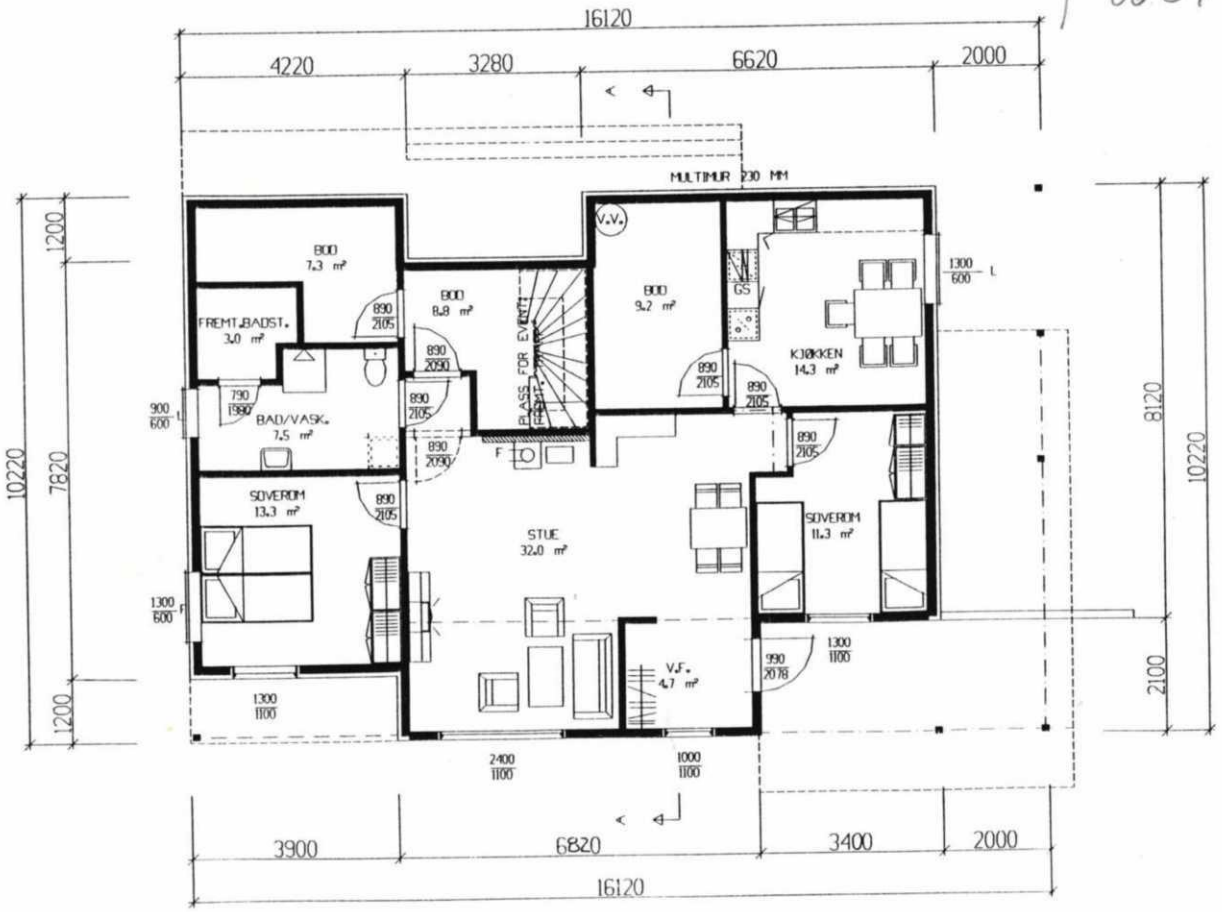
Åpent mellom rehabilitert foring og gammel foring i bunn av skorstein, må mures igjen/tettes

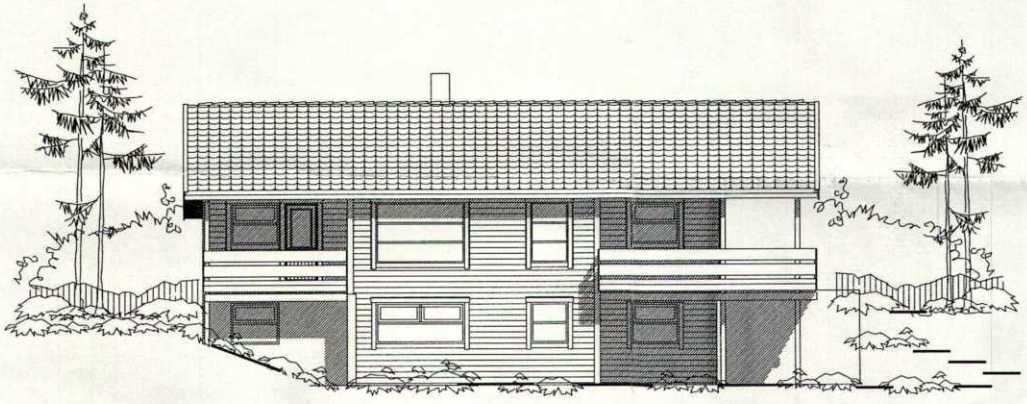
Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:10.08.2026

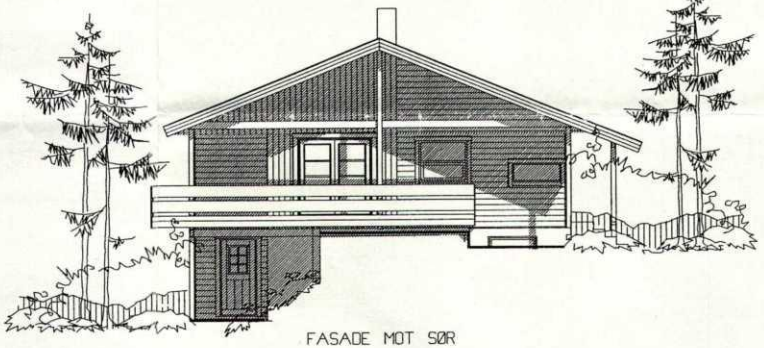

16120
4220
3280
6620
2000
NB! ALLE VINDUER I KJØKKEN OG GRØVKJ. H=900
FRA GULV TIL UNDERKANT VINDU
SOVEROM 9.9 m²
HALL 7.0 m²
BAD 8.7 m²
SOVEROM 13.7 m²
GRØVKJ. 6.0 m²
KJØL. 3.1 m²
KJØKKEN 15.8 m²
STUE 48.5 m²
SKJULT TRAPPE
MONT. HØYLING 10°
11420
7820
8120
2100
3900
6820
3400
2000
16120

f-6654

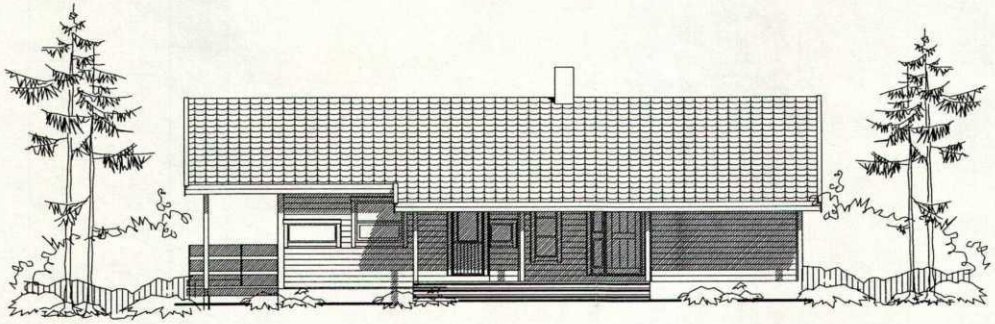

16120
4220
3280
6620
2000
MULTIMUR 230 MM
BOD 7.3 m²
FREMT.BADST. 3.0 m²
BAD/VASK. 7.5 m²
BOD 8.8 m²
SOVEROM 13.3 m²
BOD 9.2 m²
KJØKKEN 14.3 m²
STUE 32.0 m²
SOVEROM 11.3 m²
V.F. 4.7 m²
10220
7820
8120
2100
3900
6820
3400
2000
16120



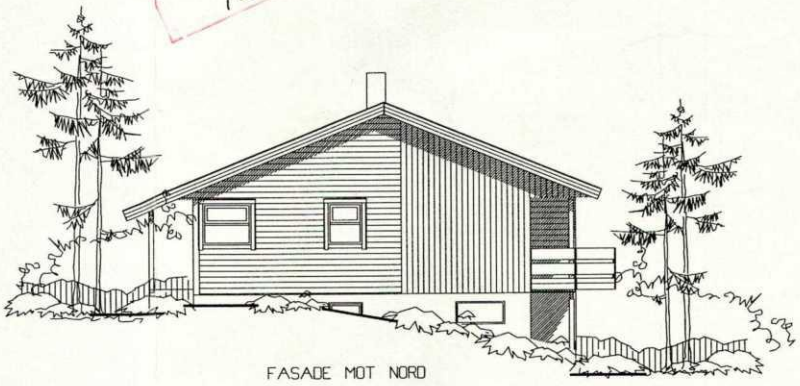
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

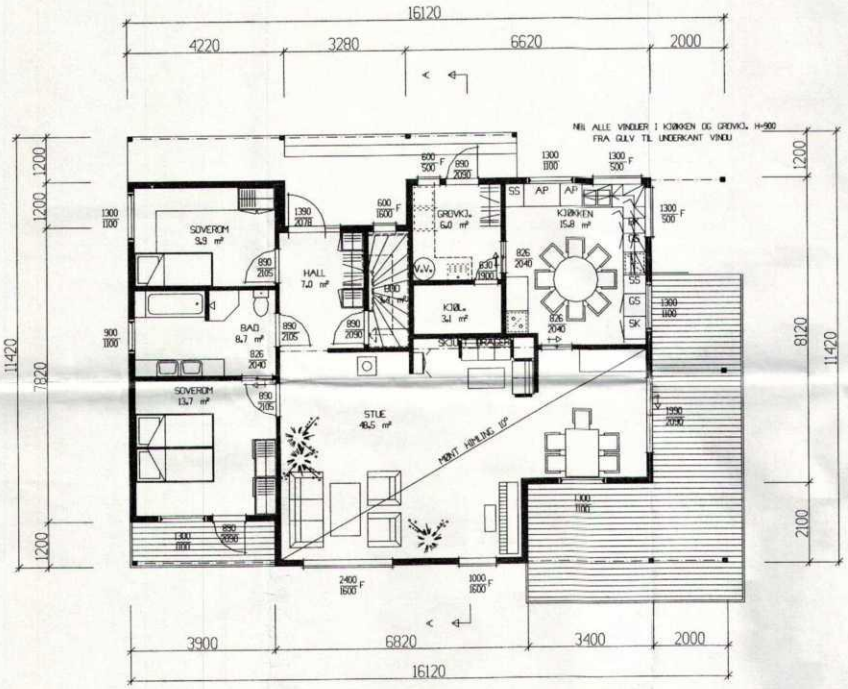


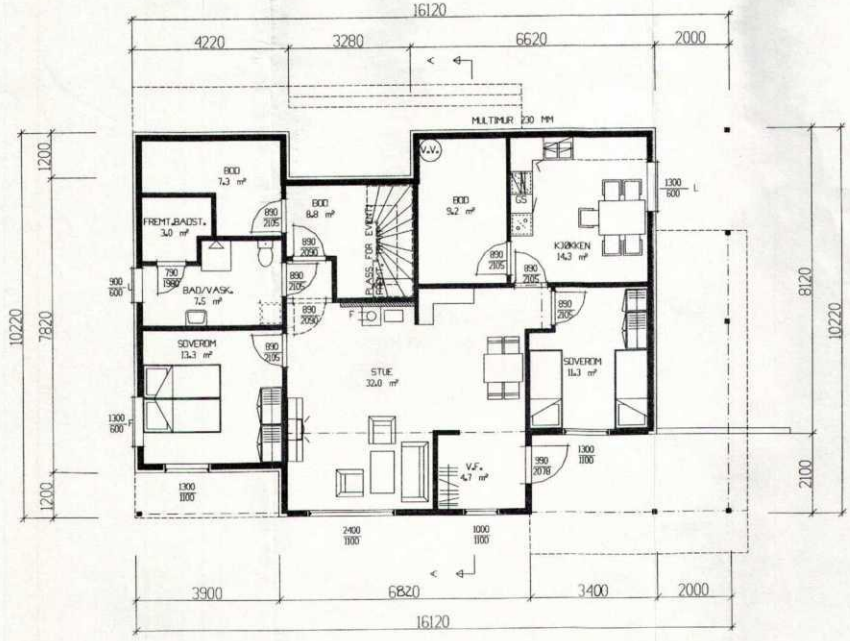
FASADE MOT NORD

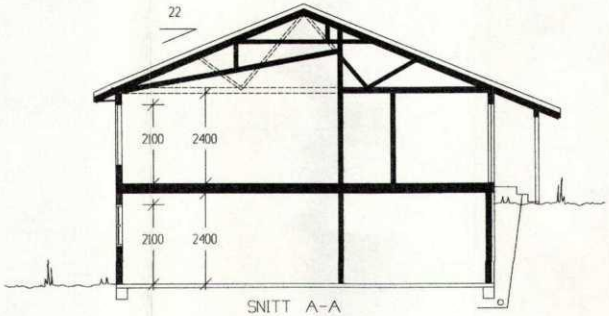
1252/92

NORSK BYGGPLAN as	DATA-ASSISTERTE ARKITEKT- OG INGENIØRTJENESTER 4062 KLEPP ST. TLF.04-423350 FAX.04-423500		ARKITEKT Marianne H.Fjogstad	
BOLIG FOR	INGVAR ELLINGSEN OG SIDSEL RUA			
FASADER	BASSENGVN. 13, T.84, RINGERIKE			
Block Watne	KONSULENT	T.G.SAND	DISKETT NR. N0321	HUSTYPE EGEN
	MALESTOKK	1:100	U.O.S:	263
	SISTE TEGN.DATO	11.06.92	TEGN.NR.	601778

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.







SNITT A-A

UTREGNING AV BRA OG BA:

U.ETG. 120.32 KVM X 1.0 = 120.32 KVM

UTREGNING AV BRA OG BA HYBELLEILIGHET:

U.ETG. 117.70 KVM X 1.0 = 117.70 KVM

NORSK BYGGPLAN as	DATA-ASSISTERTE ARKITEKT- OG INGENIØRTJENESTER 4062 KLEPP ST. TLF.04-423350 FAX.04-423500			ARKITEKT Marianne H.Fjogstad
BOLIG FOR	INGVAR ELLINGSEN OG SIDSEL RUA			
PLANER/SNITT	BASSENGVN. 13, T.84, RINGERIKE			
Block Watne	KONSULENT	T.G.SAND	DISKETT NR. ND321	HUSTYPE EGEN
	MALESTOKK	1:100	U.O.S:	263
	SISTE TEGN.DATO	10.06.92	TEGN.NR.	601777

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.



INGVAR ELLINGSEN OG SIDSEL RUA

BASSENGVEIEN 13

BÅLERUDMARKA

HØNEFOSS

N

MÅL 1:500

DATO 18.06.92

RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

KOPI

KOPI SENDES:
Brannvesenet
Skattetakstnemnda
Folkeregisteret
Avgiftskontoret
Kartverket

Ingvar Ellingsen
Baldersv.55

3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
92/03403	93/006166		N32	11.03.93

FERDIGATTEST

I henhold til Plan- og byningslovens § 99 bevitnes herved at anmeldt byggearbeid på eiendommen gnr 56 bnr 334 er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak i sak 92/1252-By og gjeldende bestemmelser.

Eiendomsskattetakstnemnda får kopi av attesten og vil foreta oppmåling av eiendommen/boligen i de områder av kommunen hvor eiendomsskatt er innført.

Anmerkninger:

Det gjenstår montering av stigetrinn på tak.
Etasjeskiller forutsettes å ha tilfredsstillende lyddempende funksjon.

Enebolig på ca.120 m2 oppført av tre i 1 etg.med delvis u.etg.
Etasjeskiller av tre.

etter fullmakt
Ivar Blakkisrud
avdelingsingeniør

Kopi: Block Watne
Bålerudmarka
3500 Hønefoss

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:
Bassengveien 13, 3518 Hønefoss
Gnr. 56, Bnr. 334, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260126

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.
