PRIVATMEGLEREN

HYTTE VED VÆLSVANNET

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Finntangen - Søre Vælsvatnet

3516 Hønefoss

Gnr: **86** Bnr: **773**



Takstingeniør
Steffen Torgersbråten

Rapport kode: *157016*
Opprettet: *06.08.2026*
Utskrift: *12.08.2026*

Takstingeniør & Murmester
Steffen Torgersbråten
Takst- og bygningstjenester. Tlf 95 87 25 40

Takstmann Steffen Torgersbråten

Foretaksnr.: 826597372
Adresse: Nymobakken 39
3516 Hønefoss
E-post: steffen@torgersbraten.no
Telefon: 95872540

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, branncelle og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstanden angis etter følgende skala:
• TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
• TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
• TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt.
Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Rapportansvarlig:
Steffen Torgersbråten
Opprettet: 06.08.2026
Utskrift: 12.08.2026

Takstmann Steffen Torgersbråten
Foretaksnr.: 826597372
Adresse: Nymobakken 39
3516 Hønefoss
E-post: steffen@torgersbraten.no
Telefon: 95872540

Takstingeniør & Murmester
Steffen Torgersbråten
Takst- og bygningstjenester. Tlf 95 87 25 40

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Takstingeniør - Steffen Torgersbråten

Takstingeniør

Takstingeniør & Murmester Steffen Torgersbråten.

Utdannet gjennom Norges Eiendomsakademi. Innehar mesterbrev. Medlem av NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon). NITO er den største profesjonsorganisasjonen for ingeniører og teknologer i Norge.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av NITO

NEAK

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten er utarbeidet i henhold til, og oppfyller minstekravene i, forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I henhold til forskrift til avhendingslova § 2-23 benyttes NS 3600:2025 utelukkende til ett spesifikt formål: å angi kriteriene for valg av tilstandsgrad (TG 0, 1, 2 og 3). Standarden regulerer verken undersøkelsens omfang, utførelse eller metode. Undersøkelsens nivå og omfang styres i sin helhet utelukkende av minstekravene i forskriften.

For å gi et best mulig og helhetlig informasjonsgrunnlag, kan rapporten inneholde utdypende beskrivelser av bygningsdeler og forhold som i seg selv faller utenfor forskriftens minstekrav. Når slike forhold likevel beskrives i rapporten, er det primært fordi de fungerer som relevante symptomer på og/eller konsekvenser av avvik ved de bygningsdelene som faktisk er omfattet av undersøkelsesplikten. Slike observasjoner tas med for å forklare årsakssammenhenger og gi en bedre helhetsoversikt for leseren. I tillegg vil omtale og enkle beskrivelser av frittstående bygninger eller andre elementer utenom forskriftens minstekrav tas med der dette utgjør en vesentlig verdiopplysning som danner grunnlag for eiendommens markeds- og verdifastsettelse.

Det understrekes at bygningsdeler, tilleggsbygg og innredning som faller utenfor forskriftens minstekrav, ikke nødvendigvis vil få fastsatt noen egen tilstandsgrad. Eventuelle skader eller avvik på disse elementene inngår da primært som en del av vurderingsgrunnlaget for den hovedbygningsdelen de relaterer seg til, eller som en ren teknisk beskrivelse for verdivurderingen.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet spesifikt som et informasjonsgrunnlag i forbindelse med salg og eierskifte av helårs- eller fritidsbolig. Formålet med rapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før kjøp av en eiendom.

Rapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig som er fullstendig uavhengig av partene i en aktuell bolighandel, og som ikke lar seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Takstingeniøren har heller ingen bindinger til øvrige aktører i boligbransjen.

Arealberegningen er utført i henhold til forskriften og målt i samsvar med NS 3940:2023. Oppgitte arealer er angitt i hele kvadratmeter og fordeles på internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

Åpenbare ulovligheter (f.eks. ulovlig bruksendring), manglende brannceller og manglende rømningsveier som avdekkes under befaringen vil bli opplyst om og konsekvensvurdert, men gis ikke tilstandsgrad. Det elektriske anlegget gis en forenklet vurdering og gis heller ikke tilstandsgrad. Rapporten er ikke en fullstendig lovlighetskontroll av eiendommen.

Proverke AS, takstforetaket og takstingeniøren behandler personopplysninger i den grad det er nødvendig for utarbeidelsen av denne rapporten.

Forutsetninger

Tilstandsrapporten er gyldig i maksimalt ett år fra befaringsdatoen, som er det tidspunktet kjøperen senest kan binde seg til å kjøpe eiendommen. Dersom rapporten er eldre enn seks måneder, anbefales det på generelt grunnlag en fornyet befaring og oppdatering før salg.

Tilstandsrapporten gir en vurdering av de observerbare bygningsdelene. Som hovedregel i henhold til forskriften, baseres undersøkelsen på det som er visuelt synlig og tilgjengelig. Under befaringen flyttes tepper, møbler og annet inventar i den grad det er nødvendig og mulig for å komme til bygningsdelene, med unntak av særlig tunge møbler som ikke skjuler vesentlige installasjoner.

Det foretas ingen inngående undersøkelser som innebærer inngrep i konstruksjoner utover det forskriften eksplisitt krever. Der forskriften spesifikt krever fysiske inngrep – som fuktmåling og minimum 73 mm hulltaking i våtrom og rom under terreng, samt stikktaking i utvendig treverk og krypkjeller – er dette utført som representative stikkprøver. Disse inngrepene er målrettet og bevisst foretatt kun på utvalgte steder som erfaringsmessig er typiske skadesteder.

Det understrekes at inngrep, fuktmålinger og stikktaking utføres utelukkende som punktvise stikkprøver på utvalgte risikosteder. Rapporten omfatter normalt ikke skjulte konstruksjoner eller installasjoner utover dette. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller mangler i konstruksjonene på steder hvor stikkprøver eller hulltaking ikke er utført.

Undersøkelse av taktekking, skorstein og utvendige konstruksjoner gjøres kun der den bygningssakkyndige vurderer at det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Av sikkerhetshensyn benyttes drone for inspeksjon av tak, takrenner og fasader som ikke er trygt tilgjengelige fra terreng, terrasser eller balkonger. Vurderinger gjort med drone er å anse som en begrenset visuell fjerninspeksjon

Det presiseres at det ble avholdt en befaring på eiendommen den 08.10.2025. Enkelte av bildene i rapporten stammer fra denne befaringen. Disse er tatt med da de fortsatt vurderes som representative for bygningsdelenes tilstand på dagens utstedelsestidspunkt.

Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
0 stk

TG 1
9 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttervegg
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Ytterdører

Toalettrom
- A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Kjøkken
- A.2.2.2 Overflater – Gulv
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

Skadedyr og fuktkrevende insekter
- A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2
14 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.2 Fundamenter
- A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
- A.3.22.3 Terrengforhold

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.20.2 Platting av tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Vinduer

Yttertak
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
- A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- Vindskier og isbor.

Krypkjeller

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

A.2.12.2 Kjøkken, toalett og andre rom med avtrekk

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppsummering av HMS

Hytte

Radon

A.2.14.1 Radon
Det foreligger ikke radonmålinger. På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre målinger, selv om hytta har en ventilert krypkjeller som reduserer risikoen for radon i hytta.

Geologiske forhold

A.3.23.2 Flomfare
Eiendommen ligger i et område registrert i NVEs aktsomhetskart for flom. Aktsomhetskartet gir en overordnet indikasjon for arealet, men det er ikke avdekket konkrete forhold som tilsier åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke behov for noen tiltak.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Samsvarserklæring mangler for 230V-anlegg utført som egeninnsats. I utestuen henger uinnfestede kabler fritt fra taket uten endeavslutning.Ukjent om dette er 12V eller 230V. Udokumentert egenarbeid gir risiko for brann og feil. Løse kabelender i utestuen gir akutt støtfare dersom aggregatet startes og anlegget spenningssettes.

Det 230V anlegget bør kontrolleres av registrert el-virksomhet. Løse kabler i utestuen må frakobles og sikres forskriftsmessig i lukket koblingsboks.

Oppdragsopplysninger

Besiktigelse

Til stede: Steffen Torgersbråten, Tom Bangrren

Besiktigelsesdato: 02.10.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Finntangen - Søre Vælsvatnet, 3516 Hønefoss **Kommunnr:** 3305 **Kommune:** Ringerike

Gnr	Bnr
86	773

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tom Bangrren

Dokumentasjonskontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Risikorapport PropCloud		Innhentet av undertegnede.
Ubekreftet grunnbokutskrift		Innhentet av undertegnede.
Egenerklæring		Ikke fremvist.
Byggemeldte tegninger		Ikke fremvist.
Ferdigattest		ikke fremvist.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Fuktmåler - Protimeter Timbermaster 2	Benyttes til fuktsøk. Fuktmåler er kontrollert med medfølgende motstand.
Avstandsmåler - Leica Disto x4	Benyttes til oppmåling av arealer. Avstandsmåleren er kontrollert mot faste punkter med kjente lengder med jevne mellomrom.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 327
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: PropCloud.no

Tomtebeskrivelse

Beskaffenhet

Naturtomt i lett kuppert terreng. Tomten er vestvendt med gode solforhold. Strandlinje.

Adkomst

Det er ca.700 meter å gå fra parkering på østsiden av Søre Vælsvanna. Eier har båtplass på vestsiden. ca 450meter over vannet.

Vei, vann, avløp og strøm

Nei.

Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2005	2018	Tilbygget utestue.





Kommentar til bygning

Historiske flyfoto viser at det så tidlig som i 1957 sto en hytte der. I følge eier var hytta så dårlig at den ble revet i sin helhet. Det ble oppført en litt større hytte som sto ferdig i 2005. Senere ble utestue tilbygget. Eier er litt usikker på årstallet, men mener det var ca. 2018.

Anneks

Byggeår
1995



Kommentar til bygning

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Badstue

Byggeår

1995



Kommentar til bygning

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Uthus

Byggeår

1985



Kommentar til bygning

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1.etg	55	18	20
Sum BRA:	**73**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etg	**BRA-i:** Entre, toalettrom(snurredass), to soverom og stue/kjøkken. **BRA-e:** Utestue. **TBA:** Tram -2m². Platting/gangbane på bakkenivå utenfor hytte -ca. 9m². Frittliggende platting - ca 9m².

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1.etg	9	3
Sum BRA:	**9**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etg	**BRA-e:** Soverom (ikke godkjent bo-areal) **TBA:** Tram.

Badstue

Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1.etg	5	18
Sum BRA:	**5**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etg	**BRA-e:** Badstue og avlukke for dusj. **TBA:** Tram og platting.

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1.etg	7
Sum BRA:	**7**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etg	**BRA-e:** To boder og utedo.

Kommentar til arealopplysninger

Oppmålingen av TBA preges av forskjellige vinkler og ustandardiserte avslutninger som er utfordrende å definere nøyaktig, særlig i overgangene mot rekkverk og trapper/trinn. Begrensede siktlinjer gjør det også vanskelig å skyte hele lengder med lasermåler. Plassering av rekkverksfester, nøyaktig trinnplassering og varierende vegg- eller kanttykkelser må derfor til en viss grad settes skjønnsmessig. Slike geometriske avvik og udefinerte avslutninger kan gi store utslag når det målbare arealet skal beregnes i henhold til NS 3940.

Bygningsbeskrivelse

Hytte

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Det er byggegrunn av fjell/berg og løsmasser.

TG 2

A.3.21.2 Fundamenter
Tilbygget er fundamentert på støpte pilarer. Det er ukjent om pilarene er ført ned til fast fjell eller til frostsikker dybde. Det er ikke observert synlige riss, sprekker eller mekaniske skader på betongpilarene, og det er for øvrig ingen indikasjoner på pågående setninger i tilbyggets konstruksjon. Grunnmuren for hytta øvrig er fundamentert direkte på fjell. (se sjekkpunkt grunnmur)

Årsak:
Det er registrert loddavvik og mindre skjevheter på de støpte pilarene for tilbygget/utestue. Loddavviket kan skyldes en opprinnelig utførelsesfeil eller manglende frostsikring med påfølgende frostbevegelser i grunnen.

Konsekvens
Over tid kan skjeve pilarer føre til ujevne bevegelser og deformasjoner i tilbyggets gulv, vegger og bærekonstruksjon.

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur av Leca som er pusset utvendig. Grunnmuren er fundamentert på fjell. Krypkjelleren er fysisk delt i to av en eldre grunnmur, noe som medfører begrenset mulighet for innvendig inspeksjon av mur mot vest. Det er ikke observert strukturelle riss, sprekker eller setningsskader i grunnmuren. Enkelte mindre riss i det utvendige pusslaget vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Naturlig overflatedrenering via fall på fjellgrunnen hytta er etablert på. Det er registrert grunnmursplast på enkelte deler av grunnmuren utvendig. Det er ikke etablert tradisjonell lukket drensledning med drensrør, noe som er normalt for denne type fundamentering direkte på fjell.

Årsak:

Det er registrert vanninnsig i krypkjelleren fra vestre del, samt stående vann på fjellgrunnen. Det er etablert slisser i fjellet for å lede vannet ut av kjelleren, men det gjenstår likevel mindre vannansamlinger i dumper på fjelloverflaten.

Konsekvens

Stående vann på fjellgrunnen i krypkjelleren øker luftfuktigheten i krypkjelleren, noe som kan gi risiko for mugg- og fuktdannelse på trekonstruksjonene dersom ventilasjonen blir for begrenset.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

A.3.22.1 Utvendige trapper

Trapp fra inngangstram til terreng av tre. Det er ikke observert råteskader, sprekker eller funksjonssvikt på inngangstrappen. Trappen har en høyde over terreng som ikke tilsier behov for rekkverk. Det er ikke observert forhold ved inngangstrappen som kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet.

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold

Hytta ligger i et lett kupert terreng bestående av fast fjell og naturlig vegetasjon. Takvannet ledes ned til terreng via taknedløp. Det er registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren mot øst og nord. Taknedløpene er ført ned på terreng på de sidene hvor det er fall bort fra hytta, slik at takvannet ledes tilfredsstillende unna bygningskroppen.

Årsak:

Det er registrert fall på berget fra vest inn mot hytta, noe som medfører at overflatevann ledes direkte mot ringmuren og inn i krypkjelleren. Mot syd er terrenget tilnærmet flatt.

Konsekvens

Innsig av overflatevann medfører økt fuktbelastning på grunnmur og krypkjeller.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Gulvkonstruksjon i utestue er vurdert. Gulvet er bygd opp som et punktfundamentert trebjelkelag med terrassebord (spaltegulv) lagt over terreng. Gulvoverflaten er i sin helhet dekket av tepper. Det ble ved belastning av gulvet ikke registrert tegn til svikt, svai eller ustabilitet, og gulvet oppleves som stabilt. De delene av bjelkelaget og spaltegulvet som er synlige og tilgjengelige for inspeksjon fra undersiden fremstår som tørre, stabile og uten synlige skader eller symptomer på råte.

Det gjøres oppmerksom på at overflaten av spaltegulvet ikke var tilgjengelig for direkte visuell kontroll ovenfra på grunn av de heldekkende teppene.

TG 2

A.3.20.2 Platting av tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

Platting utenfor hytta mot vest. Bjelkelag på terreng. Gulv av impregnerte terrassebord. Det er ikke registrert vesentlige strukturelle setninger eller ujevnheter i bjelkelaget, og terrassen oppleves som stabil og fast ved normal belastning og gange. Terrassen har en lav høyde over det tilstøtende terrenget, og det foreligger derfor ikke krav til eller sikkerhetsmessig behov for rekkverk.

Årsak:

Det er registrert påbegynnende råtedannelse og sprekker i trevirket på overflaten av terrassen som følge av manglende vedlikehold og overflatebehandling.

Konsekvens

Påbegynnende råtedannelse og oppsprekking reduserer trevirkets levetid. Bære- og funksjonsevne svekkes også over tid dersom fuktbelastningen får vedvare uten tiltak.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk fra byggeår. Eier opplyser at båder vegger for hytte og utestue er isolert. Det er utført visuell observasjon av ytterveggskonstruksjonen utvendig for å se etter tegn til deformasjoner eller andre forhold som kan indikere skader i veggkonstruksjonene. Det er ikke observert synlige deformasjoner, sprekker eller andre forhold som indikerer fuktskader eller svekkelser i ytterveggenes konstruksjon. Vannbord over og under vinduer, samt detaljer i overganger, fremstår i orden.

TG 1

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Utvendig kledning av stående villmarkspanel fra byggeår. Visuell observasjon av ytterveggens kledning og stikktaking på typiske skadesteder i nedkant av panelet og rundt vinduer er utført i henhold til forskriftens minstekrav. Det er utført stikkprøver av lufting og musetting på lett tilgjengelige steder på vest-, sør- og deler av østveggen. Det er ikke observert skader, sprekker eller råte på den utvendige kledningen, og stikktaking avdekket ingen tegn til svikt i treverket. På de kontrollerte veggflatene mot vest, sør og deler av øst er det observert lufting og musetting i bunnen av kledningen. Kledningen fremstår med normal slitasje ut fra alder.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer

Vinduer fra 2005 med malte trekarmer, isolerglass og utenpåliggende, avtakbare tre-sprosser.

Det er ikke observert punkterte glass. Karmer, rammer, omramming, beslag og vannbord på vinduene generelt fremstår uten råte, skader eller symptomer på feil. Vinduenes plassering i veggen vurderes som egnet til å sikre mot vanninntrengning. Utvendig tetting er skjult bak omramming og listverk, og er ikke direkte visuelt kontrollerbar, men det er ikke registrert indikasjoner på utettheter eller fuktinntrengning.

Årsak:

Det er registrert høyere slitasje og værpåvirkning på utvendig overflatebehandlingen på vinduene mot syd, og det er påvist råteskader i lister for vindusrute.

Konsekvens

Slitt overflatebehandling reduserer treverkets motstandskraft mot fukt, og råteskader i de avtakbare sprossene fører til lokal nedbrytning av trevirket i disse dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører

Ytterdør av mat treverk fra 2005. Døren har tilfredsstillende funksjon. Det er ikke observert sprekker, råte eller skader på karm, omramming, beslag, vannbord eller terskel. Utvendig tetting er skjult bak listverk, men det er ingen indikasjoner på utetthet. Plassering og terskeldetaljer vurderes som egnede til å hindre vanninntrengning. Normal slitasje ut fra alder.

Bilder



Råte i listverk for vindusrute.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

Hytta har en saltakkonstruksjon av tre. Kryploft over himlingen inne i hytta. Utestuen har et sperre tak hvor det er røstet himling innvendig. Eier opplyser at begge takkonstruksjonene er isolert. Det er ikke registrert svanker eller svai i mønet på på takene. Det er registrert etablert lufting i gesimskasser for begge tak. Det er ikke observert synlige fuktskjolder, skader eller symptomer på feil ved innvendige eller utvendig besiktigelse.

Årsak:

Takkonstruksjonen er gjenbygd og det kalde kryploftet er uten fysisk tilgang eller inspeksjonsmulighet, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av konstruksjonen.

Konsekvens

Manglende tilgang hindrer visuell kontroll av konstruksjonen, undertak og fuktsperre på det kalde kryploftet, noe som medfører risiko for at det kan være uoppdagede fuktskader, kondensering eller biologiske skader i konstruksjonen.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

Taket på hytta er tekket med asfalttakshingel fra byggeår. Taket over utestuen er tekket med asfalt takpapp fra byggeår. Undertak er antatt oppbygd av takbord. Taket har tilstrekkelig helning og fall til at takvannet kan renne fritt av. Med unntak av de spesifiserte avvikene fremstår tekkingen på hyttas takflater som stabil og fast uten synlige tegn til oppsprekking, buling eller unormal mosegroing på befaringsdagen. Det er ikke observert indikasjoner på aktive lekkasjer inn i hytta.

Årsak:

Det er påvist lokale mekaniske skader på hyttetaket der det mangler noen shingel på et begrenset felt. På taket over utestuen mangler det mønepanner eller tilsvarende i overgangen over mønet. Taktekking fra 2005 har i tillegg oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens

Avvike gir økt risiko for at det finnes pågående fuktinntrengninger med følgeskader i form av råte i undertak og takkonstruksjon.

TG 2

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Pipebeslag av kobber på murt skorstein på hovedhytta. Pipebeslag av lakkert stål på stålskorstein på tilbygget. Beslag for utlufting fra snurredo av lakkert stål. Det er ikke registrert synlige skader eller deformasjoner på beslagene. Det er ikke indikasjoner på aktive lekkasjer i forbindelse med gjennomføringer på befaringsdagen.

Årsak:

Det er påvist feil utførelse på pipebeslaget til stålskorsteinen i utestuen. Hele beslagskragen er montert over takpappen i stedet for at den øvre flensen av beslaget er tredd inn under takpappen på oversiden. Det er bare fugemasse under flensen som tettet for vann som renner ned langs takflaten.

Konsekvens

Temperaturbevegelser og UV-stråling bryter ned fugemassen. Det er risiko for vanninntrengning med påfølgende råteskader i undertaket.

TG 2

A.3.18.2 Takrenner og nedløp

Takrenner av tre med kjettingnedløp på hovedhytta, og takrenner samt nedløp av lakkert stål på tilbygget. Det var oppholdsvær på befaringsdagen. Selve stålrennene og stålnedløpene på tilbygget fremstår uten synlige riss, sprekker eller mekaniske skader.

Årsak:

Det er påvist råtedannelse flere steder i tretakrennene, samt visuelle tegn på utettheter i skjøtene. Det mangler utkast i bunnen av stålnedløpene på tilbygget for å lede vannet bort fra grunnmuren.

Konsekvens

Råte og lekkasjer fra takrenner medfører økt fuktbelastning på kledning. Manglende utkast ved nedløp øker fuktbelastningen på ringmuren. Det er også økt risiko for at nedløpene blir skadet som følge av ising vinterstid.

TG 2

Vindskier og isbor.

Vindskier og isbord av tre er tilknyttet hyttas takkonstruksjon.

Årsak:

Selv om det ikke er observert omfattende skader, bærer treverket generelt preg av manglende vedlikehold på overflatene. Det er påvist mosegrodde overflater på isbordene, samt lokale råteskader i ytterkant av vindskier.

Konsekvens

Mosegroing og fuktopphopning på isbordene fører over tid til råtedannelse og redusert levetid. Lokale råteskader i treverket gir økt risiko for etablering av treødeleggende insekter og andre skadedyr i konstruksjonen.

Levetider

Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.
Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.

Bilder



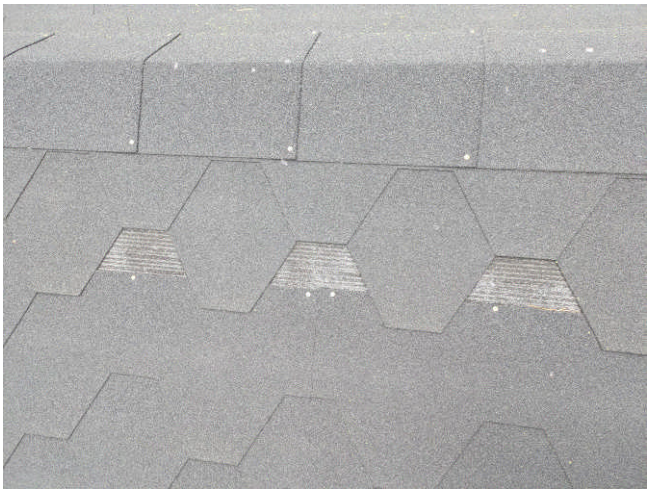
Det er påvist feil utførelse på pipebeslaget til stålskorsteinen på tilbygget.



Mosegroe på isbord. Gjelder flere steder.



Manglende mønepanner på taktekket over utestue.



Det mangler shingeltunger på et begrenset felt.

Krypkjeller

Pkt. A.2.7

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Krypkjeller under isolert trebjelkelag med himling av asfaltplater. Grunnmur og ringmur av Leca fundamentert på fjell. Det er adkomst via en liten ståldør i muren, og krypkjelleren er luftet med ventiler. På utsiden av muren mot vest, der berget skråner inn mot grunnmuren, er det etablert en terrasse. Det er ikke registrert synlig råte eller andre skader fra fuktkrevende insekter eller andre skadedyr i de synlige delene av bjelkelaget på befaringsdagen.

Årsak:

Det er registrert stående vann på bakken i krypkjelleren, fuktige grunnmursvegger mot vest og et hvitt belegg av mugg enkelte steder på asfaltplatene i himlingen. Fuktsøk i treverk i krypkjeller viser ett forhøyet fuktnivå. Adkomstdøren sto åpen og må trolig stå åpen for å sikre tilstrekkelig ventilering, noe som gir enkel tilgang for skadedyr.

Konsekvens

Forholdene øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid gi risiko for biologiske skader i trebjelkelaget. En åpen dør gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å komme seg inn i krypkjelleren.

Bilder



Fuktsøk i trevirke krypkjeller.



Fuktinntrengning fra vest, og muggvekst i himling.

Toalettrom

Pkt. A.2.3

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Sanitærutstyr på toalettrom består av ett biologisk toalett av typen snurredass. Det biologiske toalettet fremstår i funksjonell og god stand ut fra visuell kontroll på befaringsdagen, uten synlige mekaniske skader eller tegn til funksjonssvikt.

Merk! Det er montert et servantskap med servant på toalettrommet, men dette er ikke tilkoblet avløp eller vann. Møbelet fungerer utelukkende som et stativ/benk for løst vaskefat.

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv

Innvendig lakkert furugulv på kjøkkenet fra 2005. Det er ikke observert skader, riss, sprekker eller fuktskjolder på gulvoverflaten på befaringsdagen. Det er ikke registrert unormal knirk i gulvet, og overflatesøk med fuktoverflateindikator ved kjøleskap, gasskomfyr og i kumskap avdekket ingen tegn til fukt. Gulvoverflaten har normal bruksslitasje ut fra alder.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

Synlige avløpsrør av plast fra oppvaskkum på kjøkkenet. Det er ikke registrert lekkasjer, fuktflekker eller mekaniske skader på de synlige avløpsrørene eller sammenkoblingspunktene på befaringsdagen. Det er ikke registrert lukt fra avløpssystemet

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter og laminatbenkeplate. Oppvaskkum av rustfritt stål. Det er plass til frittstående hvitevarer som gasskjøleskap og gasskomfyr. Det er lagt opp gass-rør av kobber og gummi fra krypkjeller.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Beskrivelse

Det er Ringerike kommune som utfører det lovpålagte tilsynet med piper og ildsteder, samt står for feiing på eiendommen. Det er ikke fremvist dokumentasjon. Det er derfor ikke kjent når skorsteinen sist ble feid, eller om det foreligger registrerte mangler, avvik eller pålegg hos det lokale feiervesenet.

Undersøkelsen ved befaringen er utelukkende en forenklet visuell overflatekontroll av skorstein og brannmur, samt en vurdering av synlige avstander til brennbart materiale. Innvendig tilstand i røykløpet og ildstedenes funksjon og brennkammer er ikke teknisk kontrollert.

Vurdering / Avvik

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Innvendig skorstein av teglstein med tilhørende brannmur av teglstein. Det er installert en vedovn og en peisovn for oppvarming inne i hytta. Sotluke er plassert i krypkjeller. Det er ikke observert synlige sprekker, riss, avskalling eller andre mekaniske skader på skorsteinen, brannmuren eller ildstedene innvendig på befaringsdagen. Avstander til brennbart materiale fremstår som tilfredsstillende, og det er ikke registrert noen avvik eller ulovligheter knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Naturlig ventilasjon i hytta. Det er etablert tilluftsventiler i yttervegger på stuen og på begge soverom. Innvendige dører er montert tette mot terskler. Det er registrert funksjonelle og intakte tilluftsventiler i yttervegg på stue og på begge soverom.

Årsak:

Det mangler luftespalter eller tilsvarende overstrømningsmuligheter i underkant av de innvendige dørene til soverommene og toalettrommet.

Konsekvens

Manglende overstrømningsmuligheter under dørene hindrer den generelle luftsirkulasjonen og luftutveksien i hytta når de innvendige dørene er lukket.

TG 2

A.2.12.2 Kjøkken, toalett og andre rom med avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken og toalettrom. Det er etablert en passiv ventil i yttervegg på toalettrommet. Det er ikke montert mekanisk eller forsert avtrekk i rommene. Det er registrert en passiv ventil i yttervegg på toalettrommet som sikrer et minimum av naturlig utlufting.

Årsak:

Det mangler mekanisk eller forsert avtrekk fra kjøkkenet og toalettrommet, og det generelle naturlige avtrekket vurderes som begrenset.

Konsekvens

Ihenhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 2 på bakgrunn av at avtrekkskapasiteten fra toalettrommet og kjøkkenet vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende mekanisk eller forsert avtrekk. Uten mekanisk eller forsert avtrekk vil fjerning av fukt, matos og lukt fra toalettrommet og kjøkkenet være lite effektiv, noe som øker risikoen for luktbelastning og lokal kondensering på overflater.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Avløpsledning av plast for spillvann og gråvann fra kjøkkenoppvaskkum. Røret er ført ned gjennom trebjelkelaget og henger uisolert oppunder bjelkelaget i den uoppvarmede krypkjelleren. Det er registrert tilfredsstillende fall på avløpsrøret i krypkjelleren.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer, fuktskader eller mekaniske defekter på røret eller sammenkoblingspunktene på befaringsdagen. Det er ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

Årsak:

Avløpsledningen ligger helt uisolert i en uoppvarmet krypkjeller som holder minusgrader vinterstid.

Konsekvens

Ved bruk av avløpet om vinteren er det stor sannsynlighet at avløp kan fryse igjen.

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Vurdering / Avvik

Innvendige overflater.

Innvendig har hytta lakkerte furugulv, samt panel på vegger og i tak. Innvendige dører er av furu. Overflatene har generelt god kvalitet og har normal brukslitasje.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke observert synlige tegn, ekskrementer eller spor etter treødeleggende skadedyr (som gnagere eller stokkmaur) eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen. Det er heller ikke registrert opplysninger fra eier om tidligere aktivitet eller observasjoner av slike skadedyr på eiendommen.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Det er ikke forelagt måleresultater for radon, men hytta er oppført med et ventilert kryperom uten rom for varig opphold under bjelkelaget. Dette sikrer naturlig utlufting og reduserer risikoen for radon i hytta. Det foreligger ikke kartlagte radonforekomster i området på Norges geologiske undersøkelse (NGU) sitt aktsomhetskart.

Bilder



Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

Eiendommen ligger ifølge innhentede kartdata i et område uten registrert fare for skred. Det er ikke avdekket geologiske forhold som åpenbart utgjør en fare for helse, miljø og sikkerhet.

A.3.23.2 Flomfare

Hytta ligger på en tange ved Søre Vælsvatnet. Eiendommen ligger i et område registrert i NVEs aktsomhetskart for flom. Søre Vælsvatnet er et uregulert vann. Det er ikke observert synlige tegn til tidligere flomskader, erosjon eller fuktinntrengning på konstruksjonene eller grunnen på befaringsdagen. Eier opplyser at de aldri har opplevd at hytta har ligget utsatt til for vannstanden. Aktsomhetskartet gir en overordnet indikasjon for arealet, men det er ikke avdekket konkrete forhold som tilsier åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold

Eiendommen ligger ikke innenfor noen kartlagte støysoner på Geonorge sitt støykart. Eier opplyser at ved noen værtyper kan man høre buttentjern skytesenter.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Ikke relevant	
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	12V og 230V anlegget er fra hytta ble renovert i 2005.
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Ikke relevant	Det er ikke sikringer.
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ja	Eier har ikke opplyst om tidligere tilfeller av brann, tilløp eller varmgang i anlegget.
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ikke relevant	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Ikke relevant	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Ja	Det er ved den forenklede visuelle kontrollen ikke observert tegn til svimerker, misfarging eller andre termiske skader på synlige kabler eller utstyr.
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Nei	Det er registrert avvik i utestuen, hvor uinnfestede kabler henger fritt ned fra taket uten tilkobling, endeavslutning eller koblingsboks.
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ikke relevant	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	Det foreligger ingen samsvarserklæring for det skjulte 230V-anlegget, som er opplyst utført som egeninnsats i 2005.
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Nei	Samsvarserklæring mangler i sin helhet.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	Samsvarserklæring mangler i sin helhet

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg

Hytta er ikke tilkoblet offentlig strømnett. Det er installert et 12V solcelleanlegg med batteri for belysning, samt et skjult 230V ledningsnett for aggregatstrøm. Installasjonsår er ukjent, og alt arbeid er opplyst utført som egeninnsats av eier. Det er ikke observert synlige termiske skader eller misfarging på solcelleanleggets komponenter.

Årsak:

Selv om hytta ikke er tilkoblet det offentlige strømnettet, gjelder nøyaktig de samme reglene for et skjult 230V-anlegg som i en vanlig helårsbolig. Samsvarserklæring mangler for 230V-anlegg. I utestuen henger uinnfestede kabler fritt fra taket uten endeavslutning.

Konsekvens

Udokumentert egenarbeid gir risiko for brann og feil. Løse kabelender i utestuen gir akutt støtfare dersom aggregatet startes og anlegget spenningssettes.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Beskrivelse

Det er registrert ny røykvarsler og et nytt brannslokkingsapparat i hytta på befaringsdagen. Rømningsveier fremstår som tilfredsstillende, frie og velfungerende. Det er ikke registrert noen mangler eller avdekket forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Anneks

Pkt. 3.22

Beskrivelse

Anneks oppført i lafteplank, fundamentert på pilarer av betong. Bjelkelag med furugulv. Saltak av sperrer. Taket er tekket med asfalttakshingel. Bygningen har noe vedlikeholdsetterslep, med noe råte i treverk for tram.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Badstue Pkt. 3.22

Beskrivelse

Badstue m/dusj. Oppført i bindingsverk, fundamentert på pilarer av betong. Saltak av sperrer. Yttertak er tekket med asfalttakshingel. Bjelkelag med furugulv. Vinyl i dusj. Panel på vegger og tak innvendig. Plassbygde benker. Vedfyrt badstueovn med stålpipe. Bygningen har noe vedlikeholdsetterslep utvendig og innvendig.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold Uthus Pkt. 3.22

Beskrivelse

Enkel bygning av bindingsverk. Bjelkelag fundamentert på fjell. Flatt tak med ensidig fall ved hjelp av sperrer. Yttertak tekket med takplater. Bygningen har noe etterslep på vedlikehold.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Hytte

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger eller ferdigattester. Lovlighet er ikke kontrollert.

Tilleggsbygninger

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger eller ferdigattester. Lovlighet er ikke kontrollert. Annekset er innredet med soverom, men på grunn av manglende dokumentasjon legges det til grunn at dette ikke er omsøkt eller godkjent som rom for varig opphold.

Fastsetting av teknisk verdi

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Hytte	3 550 000,-	680 000,-	0,-	2 870 000,-
Anneks	140 000,-	60 000,-	0,-	80 000,-
Badstue	130 000,-	45 000,-	0,-	85 000,-
Uthus	50 000,-	35 000,-	0,-	15 000,-

Sum	**3 870 000,-**	**820 000,-**	**0,-**	**3 050 000,-**

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen består av én matrikkelenhet med gårds- og bruksnummer 86/773. Det er oppført en hytte med byggeår 2005, ett anneks, en badstue og ett uthus på eiendommen.

Eiendommen ligger på Finntangen, en odde på østsiden av Søre Vælsvatnet. Området byr på helårs turmuligheter, med sporadisk oppkjørte skiløyper inn mot løypenettet fra Jevnaker. Sommerstid er det gode bade-, fiske- og padlemuligheter. Kort vei fra E16.

Eiendommen ligger i et LNRF-område med spredt hyttebebyggelse i kommuneplanens arealdel 2019–2030, med ikrafttredelsesdato 5. september 2019. Plan- og bygningsloven § 1-8 forbyr generelt tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Formålet er å sikre allmennhetens tilgang og verne natur-, kultur- og landskapsverdier. Forbudet omfatter alle tiltak, inkludert de som normalt er unntatt søknadsplikt (f.eks. gjerder og plattinger).

Den tekniske verdien for bygningene er beregnet til kr 3 050 000,-. Dette er hva det ville kostet å bygge tilsvarende bygninger i dag, fratrukket slitasje og andre faktorer. Detaljer finnes i avsnittet om teknisk verdi i rapporten.

Markedsverdien er et estimat på hva boligen kan forventes å bli solgt for i dagens marked. Markedsverdien er fastsatt etter en sammenlignende analyse av solgte og annonserte fritidseiendommer i regionen, da det ikke er nylige, relevante salg ved Søre Vælsvatnet. Eiendommen vurderes som et spesielt attraktivt objekt på grunn av sin unike beliggenhet, gode solforhold og strandlinje. En helhetsvurdering av disse faktorene, veid mot de sammenlignbare salgene, danner grunnlaget for den endelige verdisettingen.

Det er ikke undersøkt om det er tinglyste rettigheter som veirett o.l. Undertegnede legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som den var heftelsesfri.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Svarttjernvegen 320, 3522 BJONEROA	65 m²	05.07.2021	2 250 000,-	34 615,-	1968	4 stk
Svarttjernvegen 224, 3522 BJONEROA	40 m²	15.11.2022	1 800 000,-	45 000,-	1964	2 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Ettersom det ikke foreligger nylige salg ved Søre Vælsvannet, er verdivurderingen basert på en analyse av sammenlignbare eiendommer i regionen. Salgene på Fjorda for 1,8 og 2,25. Disse eiendommene deler sentrale kjennetegn med takstobjektet, som strandlinje og adkomst uten bilvei (sti/båt).

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 250 000,-

Signatur

Signatur



Hønefoss - 12.08.2026
Sted - Dato

TAKSTINGENIØR STEFFEN TORGERSBRÅTEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN HØNEFOSS AS Oppdragsnr.: 1426029

Adresse: Hytte ved Vælsvannet, gnr. 86/bnr 773

Postnr.: 3516 Sted: Hønefoss

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: /

Når kjøpte du boligen? 2004 Hvor lenge har du bodd i boligen? 22 År 6 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja Dette er en fritidseiendom

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: TOM Etternavn: BANGGREN

Selger 2 Fornavn: ANNE GRETHE Etternavn: BANGGREN

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ikke annet en tilstandsrapporten fra takstmann

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Det kan være greit å vite at selger har leid båtplass med gedt med parkeringsplasser rett på andre siden av vannet. Dette har nåværende eier betalt kr. 1000,- pr. år for. Da har de også fått nøkkel til bommen inn. Dette har de betalt kr. 300,- pr. år for.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 24/8-26		Sted Hønefoss

Signatur selger 1: Jan Bonyseth.

Signatur selger 2: Anne Grethe Banggren

3305-86/773/0/0

HØYDE OVER HAVET

340 moh



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	23 min
Coop Mega Hønefoss	23 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	26 min
Sandvika	1 t 4 min
Oslo	1 t 16 min

AKTIVITETER

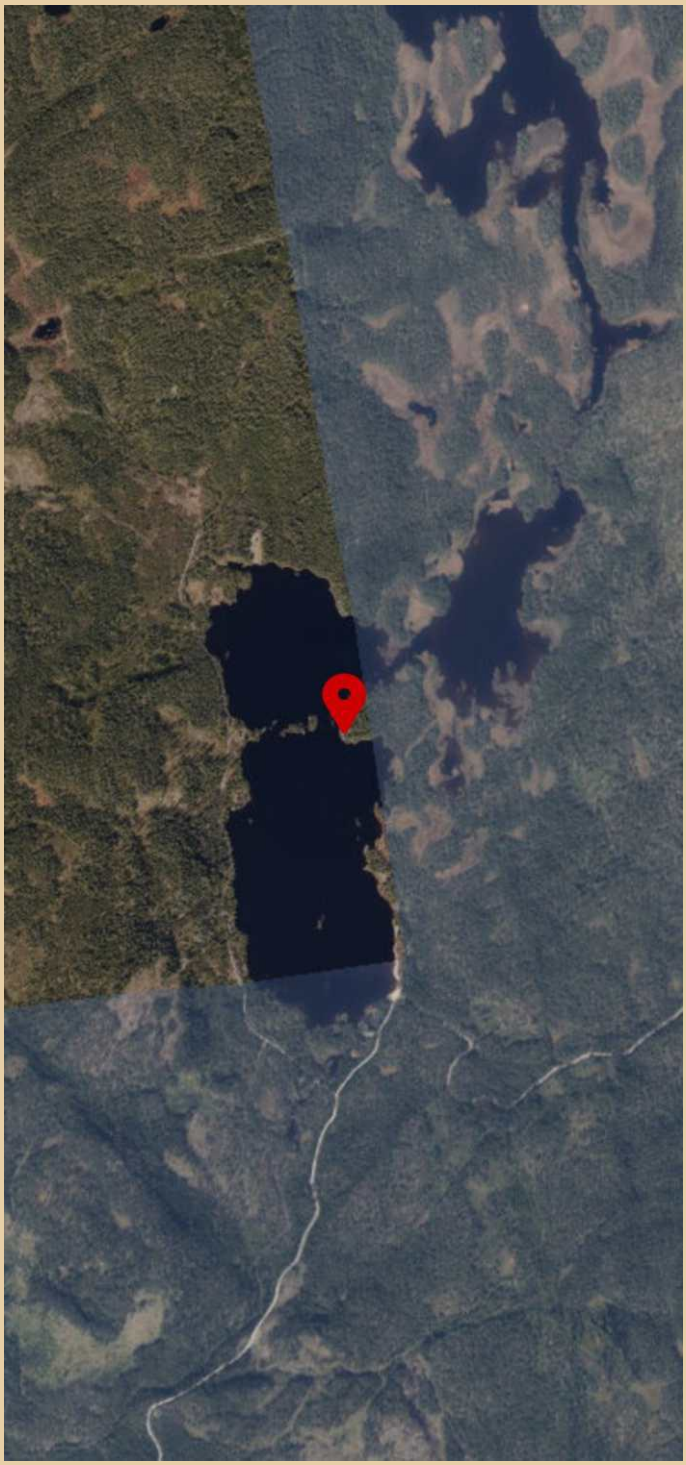
UlleråI skole ballbinge	23 min
Hov ungdomsskole	23 min
Ringerikshallen	23 min
Hovsmarka tennisanlegg	23 min
Hvalmoen gressbane	24 min
Halden balløkke	25 min
Heradsbygda stadion	24 min
Hallingby idrettsplass	24 min

SPORT

UlleråI skole ballbinge	23 min
Hov ungdomsskole	23 min
Sporty24 Hønefoss Express	23 min
Sporty24 Hønefoss	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss stasjon Linje F4	26 min 16.5 km
Spenncon Linje NW160, NW161, 232	18 min 9.4 km
Skårflågan Linje NW160, NW161, 232	20 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min





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

enova

Energiattest



Adresse **, 3516 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338757**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20376368**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **773**
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 **2005**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **221,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **257,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 994 kWh**



, 3516 HØNEFOSS

Detaljering

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

, 3516 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

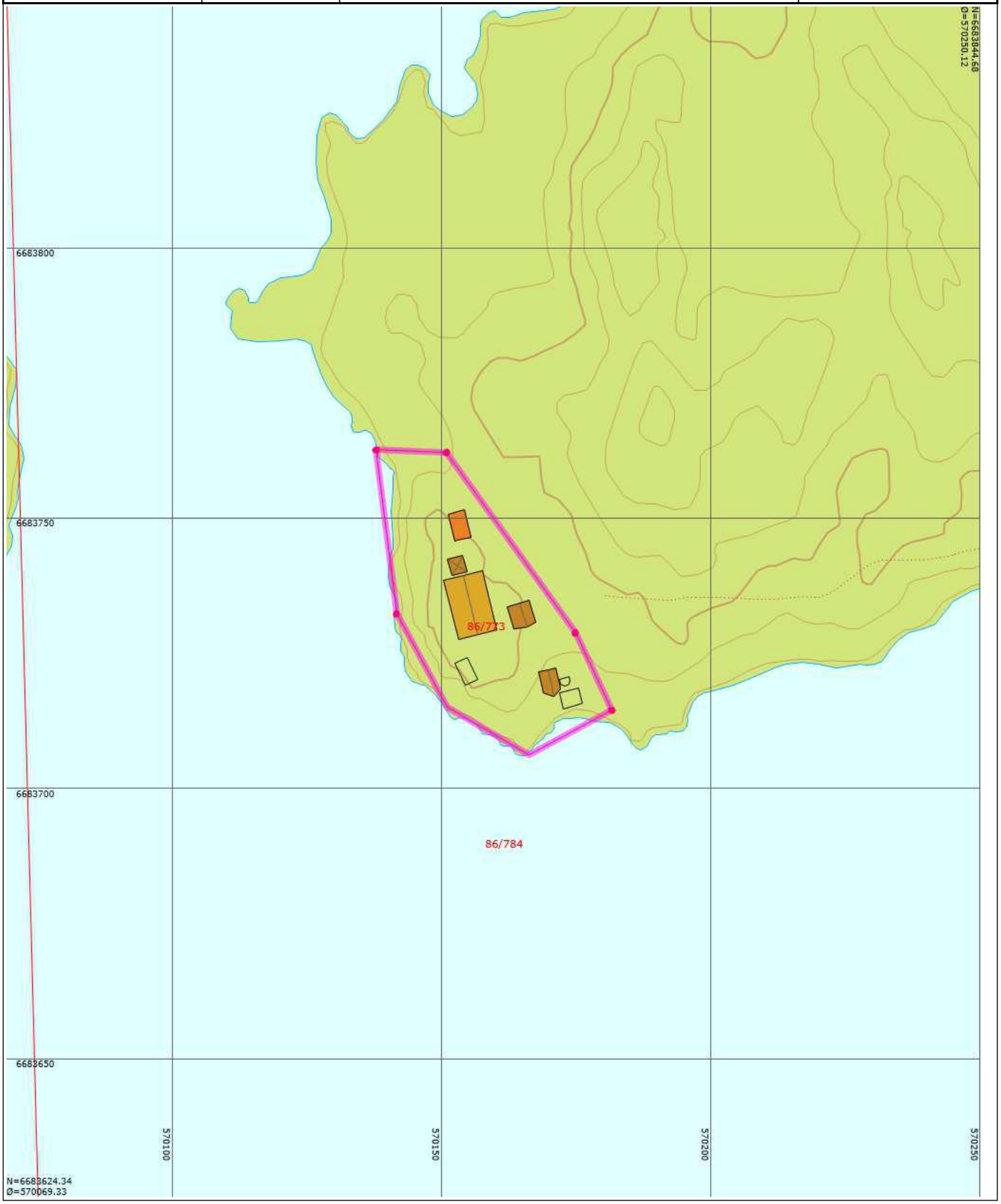
https://www.enova.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 773	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Matrikkeladresse			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

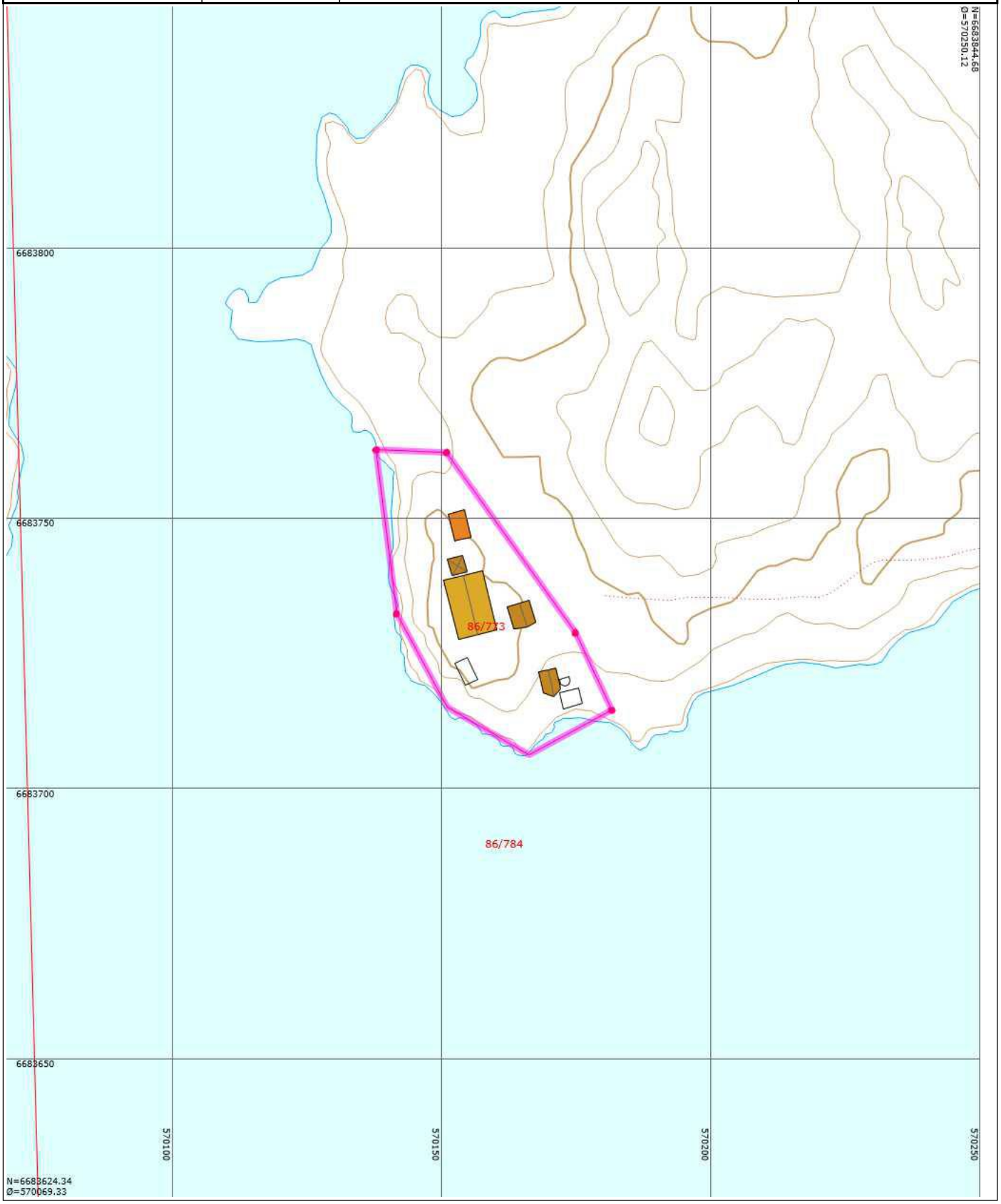
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Veranda
- Fritidsbolig
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Annet
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mønelinje
- Sti
- Garasje og uthus
- Høydekurve 5m
- Innsjø
- Matrikkelnummer
- Gjerde
- Takkant
- Udefinerte bygg
- Innsjøkant
- Stedsnavn
- Skog

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 773	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Matrikkeladresse			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Teiggrensepunkt


Bygningslinje


Veranda


Fritidsbolig


Høydekurve

Eiendomsteig


Teiggrense god nøyaktighet


Mønelinje


Sti


Garasje og uthus


Høydekurve 5m

Innsjø


Gjerde


Takkant


Udefinerte bygg


Innsjøkant

Stedsnavn

Matrikkelnummer

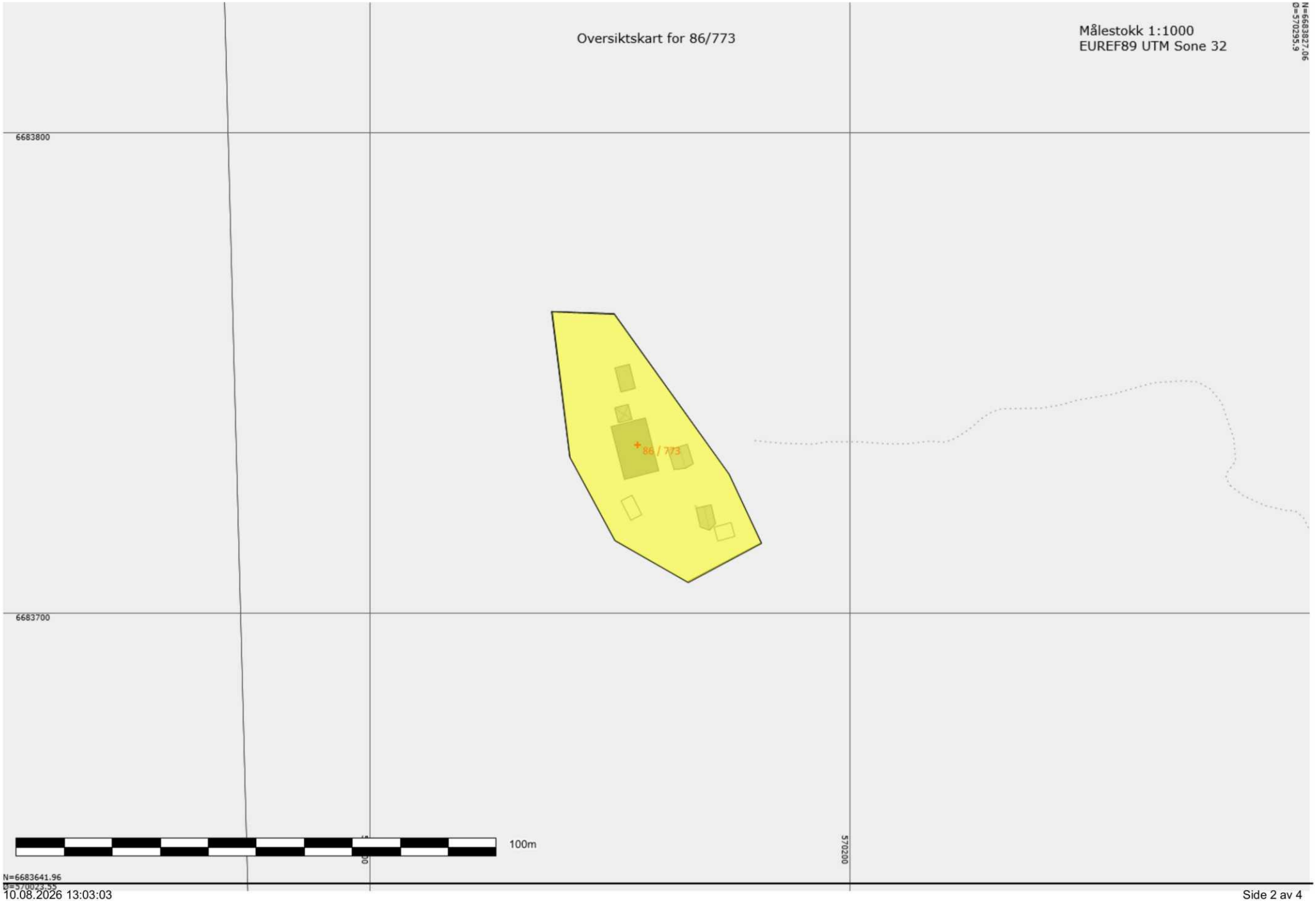
Ringerike kommune

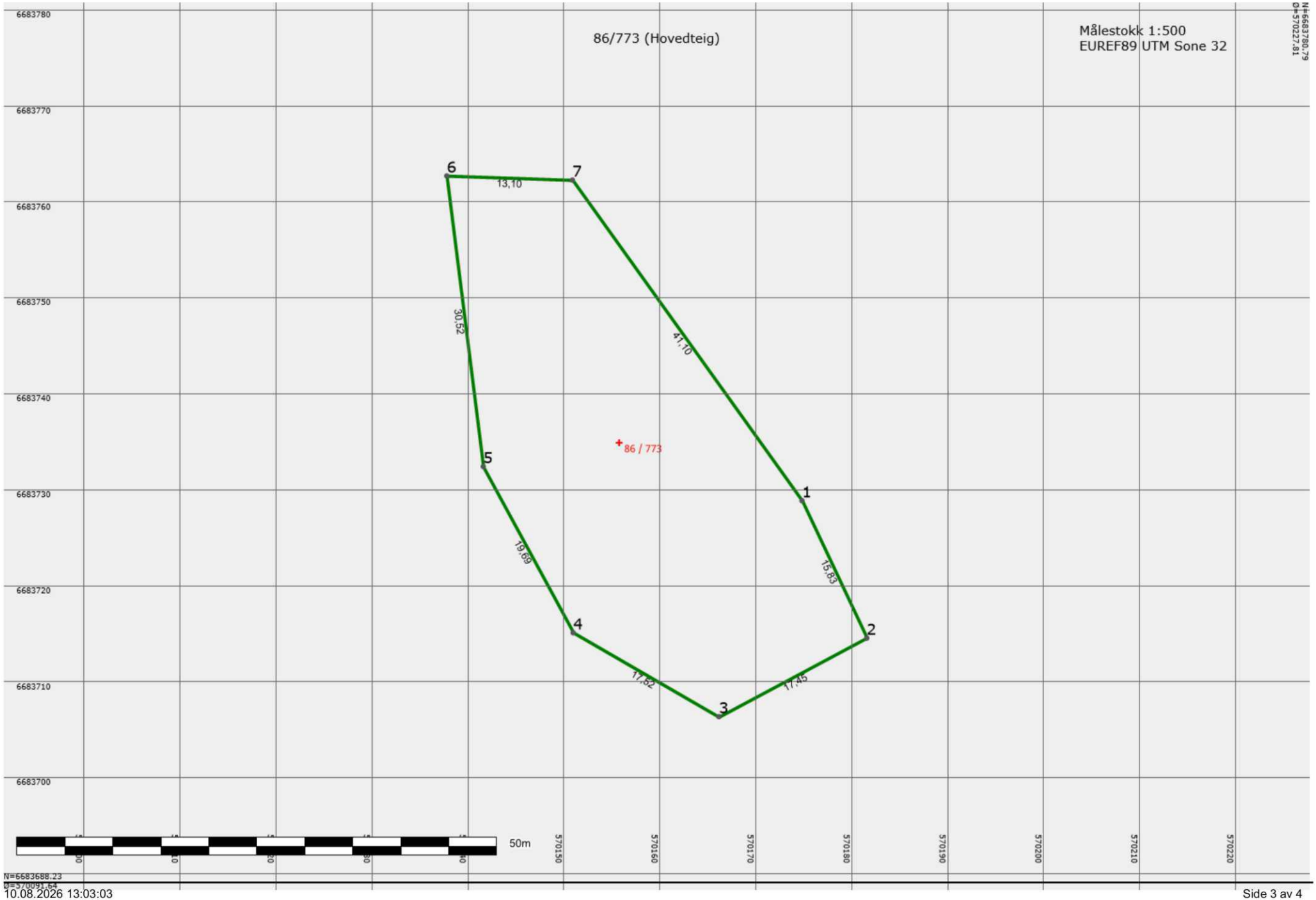
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**773**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 86/773
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6683827.06
Ø=570295.9
6683800
6683700
86 / 773
100m
570200
N=6683641.96
Ø=570023.55


86/773 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6683780.79
Ø=570227.81
6683780
6683770
6683760
6683750
6683740
6683730
6683720
6683710
6683700
6
7
13,10
30,52
41,10
5
86 / 773
1
19,69
15,83
4
2
17,82
17,45
3
50m
570150
570160
570170
570180
570190
570200
570210
570220
N=6683688.23
Ø=570091.64

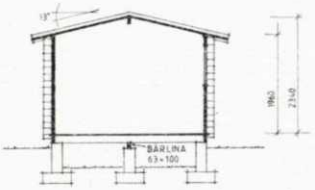
Areal og koordinater

Areal: 1327,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6683734,87 Øst: 570155,81

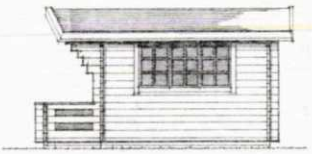
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6683728,84	570174,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,83	Ikke hjelpelinje		10	
2	6683714,52	570181,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,45	Ikke hjelpelinje		10	
3	6683706,34	570166,20	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,52	Ikke hjelpelinje		10	
4	6683715,08	570151,01	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,69	Ikke hjelpelinje		10	
5	6683732,40	570141,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			30,52	Ikke hjelpelinje		10	
6	6683762,68	570137,84	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,10	Ikke hjelpelinje		10	
7	6683762,25	570150,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			41,10	Ikke hjelpelinje		10	

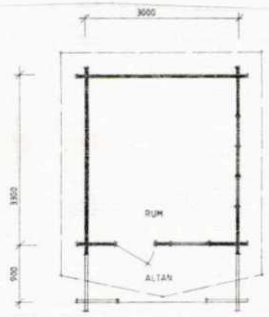




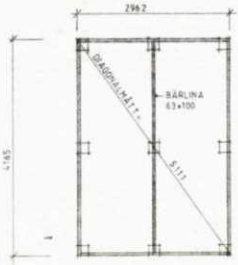
GAVEL FRAMSIDA



SIDOFASAD



PLAN



GRUNDPLAN /PLINTAR/

SKALA 0 1 2 3M

BYGGINGSRÅDET
BYGGINGERIKE
Skall ej återlämnas

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Tom Banggren
Hensveien 33

3516 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 0506/04

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
04/02398-002	020211/04	BYG 86/773		23.08.2004

GNR. 86/773 - VÆLSVANNET - TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG

Det vises til melding mottatt den 23.08.2004, vedr. oppføring av et tilbygg i tilknytning til eksisterende fritidsbolig på ovennevnte eiendom.

Tilbygget vil få et bruksareal på ca. 22,85 m² og skal benyttes til to soverom, utvidelse av stue og wc/gang.

Eksisterende fritidsbolig har et bruksareal på ca. 25,35 m² og inneholder bare et rom som benyttes til stue/kjøkken og sovealkove.

Eksisterende fritidsbolig er plassert ca.15 meter, horisontalt målt fra Vælsvann.

Tilbygget er plassert på baksiden av eksisterende fritidsbolig slik at avstand til vann blir større enn tidligere.

I brev datert 11.08.04 søkes det om dispensasjon for tiltaket i forbindelse med byggeforbudet i kommuneplanbestemmelsene angående avstand til vann/vassdrag.

Dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 7 kan gis dersom det foreligger særlige grunner. I dispensasjonssøknaden datert 11.08.04 opplyses det blant annet:

"Eksisterende hytte har til dels blanke bølgeblikkplater på taket. Det benyttes i dag do med kjemikalier. Nytt tilbygg vil bli plassert på baksiden av eksisterende hytte. Nytt tak vil bli oppført med torv. Avstand til vann blir ikke endret på grunn av tilbygget. Tiltaket er i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt. 5."

I kommuneplanens arealdel står det blant annet at dersom det gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag for å utvide hytter, skal total hyttestørrelse etter utvidelsen ikke bli større enn 50 m² BRA. I dette tilfelle får fritidsboligen etter ombygging et BRA på 48,2 m².

Etter en helhetlig vurdering finner en at særlige grunner for å gi dispensasjon foreligger. Dette i forhold til at kommuneplanbestemmelsene blir overholdt.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, gis det dispensasjon til oppføring av omsøkte tilbygg med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7. For øvrig godkjennes meldingen i henhold til plan- og bygningslovens § 86 a.

Når gebyr for saksbehandling: 3 GG, dispensasjon 2 GG, totalt 5 GG, er betalt, kan arbeidet settes igang (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2004 er kr 845,-.).

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

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

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

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Arne Hellum
fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Svein Flaskerud
telefon: 32 11 74 58

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

Utskrift av møtebok

for RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den 1.7.87.

Av 11 medlemmer var 10 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Saksbehandler: Avd.ing. Bjørn Småbråten B.S

SAK: 220/87

GNR.86 BNR.2 - JAN HELGERUD - UTHUS.

UTSKRIFT SENDES: Jan Helgerud, Anettesvei 50, 3500 Hønefoss.

ORIENTERING:

Det søkes om byggetillatelse for et frittstående uthus på ei hyttetomt ved søndre Vælsvann. Tomta er fra før bebygd med ei hytte på ca. 30 m2 og et uthus på ca. 7 m2.

Det nye uthuset har en grunnflate på ca. 10 m2 og er tenkt ført opp av lafteplank. Byggherren opplyser at det skal benyttes til ekstra soveplasser da eksisterende hytte kun har to køyesenger.

INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:

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

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

3. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes: Byggherren.

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

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

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

VEDTAK: Som innstillingen.

Rett utskrift:

Ingebjørg Flatin.

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Oversendes:
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Tom Banggren
Hensveien 33

3516 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/3512-4	16131/17	GNR 86/773		09.05.2017

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.

GNR/BNR 86/773 - VÆLSVANNET - TAK OVER UTEPLASS

Vi har 08.05.2017 mottatt anmodning om ferdigattest fra Tom Banggren.

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

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket er utført og plassert i henhold til vedtak i delegasjonssak nr 159/15 datert 23.04.2015.

Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Beskrivelse: **Tak over uteplass, 20 m² BYA (rive eksisterende på 10 m²)**
Bygningsnummer: **20376368-1**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen
Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Berit Leine
berit.leine@ringerike.kommune.no
telefon: 40900136

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**86**	**773**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1327,4	1265	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.09.1994	Nei	Nei	Nei			Nord: 6683734.87 Øst: 570155.81 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			86/773	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			86/773	0
Jordskifte	12.09.2007	22.02.2008			86/784	0
					86/773	0
Jordskifte	12.09.2007	22.02.2008			86/784	0
					86/773	0
					0/1	0
					86/2	0
Kart- og delingsforretning	27.09.1994		129/94	Avgiver	86/2	-1265
				Mottaker	86/773	1265

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7899165	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	4	4
20376368	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	49	0	49
20376368-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	0	23	23
159394778	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

	0	Nord: 6683734 Øst: 570155 System: EPSG:25832	Postnummerområde 3516-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Grunnkrets 205-Vågård Kirkesokn 2-Ullerål

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	P-Målebrevsprotokoll: 71/65 J-Journalnummer: 129/94	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1327,4	Nord: 6683734,87007896 Øst: 570155,80999689 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Godkjent søknad om uthus 01.07.1987. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Godkjent melding om tilbygg til hytte 23.08.2004, ferdigmelding for tiltaket foreligger ikke. Ferdigattest for tak over uteplass er gitt 09.05.2017.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**773**	**0**	**0**	Matrikkeladresse

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	49.57m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1277.82m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	86	Bnr.	773	Fnr.		Snr.	

Adresse	

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler		x

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest		

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

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

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 0,-

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

ANNET

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

Dato: 12.08.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	86	Bnr.	773	Fnr.		Snr.	

Adresse	

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann		x
Avløp		x
Vei		x

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

Ringerike kommune

Dato: 12.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

10.08.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**86**	B.Nr:	**773**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Krokenveien 15B						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**24.06.2026**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:	***24.06.2026***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsteder:2

Merknader/Anmerkninger:

Bruksenhet: Det er ikke montert takstige på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres takstige. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Det må monteres plate av ikke brenbart matriale i takk over sotluke

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

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:
Hytte ved Vælsvannet, 3516 Hønefoss
Gnr. 86, Bnr. 773, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260129

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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