PRIVATMEGLEREN

SAGAVEIEN 37

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Sagaveien 37 , 3515 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 87, bnr. 256

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1468 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OB2691

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hammer Takst AS

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



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt med en normal standard ut ifra byggeåret, men en kjøper må forvente normal slitasje og at enkelte bygningsdeler vil kreve oppgraderinger. Blant de viktigste forholdene å merke seg er at det er målt lokale skjevheter i etasjeskillene som ved en fremtidig utskiftning av gulvet burde avrettes. Forhold som fuktsikring og drenering, samt eldre vann- og avløpsrør og varmtvannsbereder, har i stor grad anmerkninger knyttet til alder, og for disse elementene må utskiftning påregnes på sikt. Det bør også gjøres noen enkle, sikkerhetsmessige utbedringer knyttet til snøfangere og høyde/åpninger på rekkverk. Rent byggeteknisk er boligen fundamentert med støpt plate på mark og ringmur, hvor ytterveggene under terreng er oppført i betong og mur. Ytterveggene over bakkenivå er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende trepanel. Etasjeskillet mellom underetasjen og første etasje består av et trebjelkelag, og taket er en plassbygget saltakkonstruksjon som er tekket med nyere, glasert takstein

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert takstein av nyere dato. I underetasjen er det et overbygd terrasseparti som har samme glasserte takstein. Det overbygde terrassepartiet er under tekkingen dekket med folie- eller banemembran, med overliggende, løse tremmeelementer som terrassebord.
Takrenner og nedløp er utført i sort lakkert stål, og takvannet ledes i hovedsak ned under terreng og bort fra bygningen. Pipa er helbeslått over tak.
Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon med kaldt loft over hoveddelen av boligen. Det er adkomst til loftet via en innvendig takluke i stuen. Taket er bygget med plassbygde sperrer og mindre knevegger.
Ytterveggene i underetasjen mot terreng er oppført i betong og mur. De øvrige ytterveggene over terreng er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende panel.
Soverommene i underetasjen har glidehengslede vinduer (husmorvinduer) som i hovedsak er produsert i 2010. Unntaket er vinduet på soverommet lengst sør, som er fra 1977. Det lille vinduet på badet er fra 2022. Vinduene i bodene og på teknisk rom er eldre vinduer med koblede glass.
Terrasseskyvedøren i første etasje er i hvitmalt treverk, produsert i 2010, utstyrt med tolags isolerglass. Hovedinngangsdøren er hvitmalt og isolert, med et frostet glassfelt og utenpåliggende sprosser. Terrassedøren i underetasjen er i hvitmalt treverk, produsert i 1978, med tolags isolerglass som dekker cirka 80 prosent av dørflaten.
Takterrasse vendt mot øst er tekket med bane- eller foliemembran med overliggende tremmergulv. Rekkverkshøyden på takterrassen er målt til cirka 75 cm over gulvnivå. Terrasse i underetasjen er oppført med bjelkelag og spaltegulv i trevirke. Det utvendige trappetrinnet ned til terrassen i underetasjen er noe skjevt og løst. Den utvendige betongtrappen henger fritt i luften. Trappen har et åpent rekkverk den ene siden.
Det er ingen tegn til at betongen har noen form for svikt og det er ukjent hvor lenge den har vært uten understøttelse.
Det anbefales å etablere understøttelse nederst under trappen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater i boligen har i hovedsak brunfarget laminat, med unntak av soverommene i underetasjen som har en eldre parkett. Gangen i underetasjen har flislagt gulv.
De innvendige veggene består hovedsakelig av slette, malte vegger og malt panel. Himlingene består av malt panel og takess-plater.
Etasjeskilleren mellom underetasjen og første etasje er et trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er et betonggulv på grunn (mulig tilfaregulv på deler av underetasjen. Det er underetasjen er det en markant, målbar ujevnhet fra bunnen av trappen og ut mot terrassedøren på cirka 2,5 cm over en lengde på 2 meter. I første etasje er det målt en helning fra skyvedøren og mot trappehullet på cirka 2 cm over en lengde på 2 meter.

Avvik 1:
Det er målt en lokal høydeforskjell på gulvflaten i underetasjen som overskrider 15 mm, målt til cirka 25 mm på en 2-meters lengde.

Tiltak/Konsekvens 1:
, og bjelkelagets opplagring bør kontrolleres.

Avvik 2:
Det er registrert en nivåforskjell mellom rommene i første etasje som overskrider 25 mm, målt til cirka 20 mm på en 2-meters lengde mot trappehullet.

Tiltak/Konsekvens 2:
Skjevheten i gulvet må rettes opp ved avretting, og det bør undersøkes om skjevheten er historisk eller skyldes pågående setninger i konstruksjonen.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Skorstein er bygget i teggel som er pusset og malt i underetasjen.
Sotluken er i underetasjen i gangen hvor det er flislagt gulv.
I stuen i første etasje er det synlig teggel der tilknyttet en Jøtul peisovn med glass på tre sider stående på steinhelle.
Rommene under terreng i underetasjen omfatter soverom, boder, gang og teknisk rom. Veggene mot terreng er i betong og mur. Det er registrert mye saltutslag på mur- og betongoverflatene i de kalde bodene og på det tekniske rommet. Kun én bod er kledd inn med innvendig panel på vegger mot terreng, uten at det er registrert store synlige skader på panelet på befaringstidspunktet.
Den innvendige trappen er et rettrappeløp med tette opptrinn. Det er lagt gulvbelegg i trappetrinnene, og trappen er utstyrt med en trappenese i plast. Det er montert rekkverk på den ene siden av trappen, mens den andre siden er en tett vegg. Rekkverket er utført med stående balustre (spiler) og har en målt høyde på cirka 80 cm over trinnene. Det er registrert at åpningene mellom balustrene overskrider 10 cm, og det mangler håndløper (håndlist) på den tette veggsiden av trappeløpet.
Innvendige dører i boligen er levert i ulik utførelse, bestående av både hvitmalte slette dører og hvitmalte fyllingsdører i heltre. Det er registrert at døren fra entréen i første etasje subber (tar nedi) gulvet når den åpnes og lukkes.-
Det er ikke opplyst om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert symptomer eller tegn på slik aktivitet under befaringen.

VÅTROM Gå til side

Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon, samsvarserklæring

Beskrivelse av eiendommen

eller faglig bekreftelse på utførelsen av badets tettesjikt (membran), sluktilkobling eller fuktsikring.
Eier opplyser at arbeidet ble utført av faglært håndverker, men at det ikke er levert dokumentasjon på arbeidet og at firmaet ikke lenger eksisterer.
Overflatene på veggene består av keramiske fliser, og himlingen er en slett og malt gipshimling med innfelte belysningsarmaturer (downlights).
Gulvoverflaten er flislagt med mørke storformatfliser. Det er målt godt fall fra dusjsonen og inn mot sluket, som utgjør cirka 3 cm over en lengde på 1 meter. Det er etablert en tilstrekkelig dørterskel med oppkant mot den tilstøtende gangen for å hindre eventuell vannstrømming ut av våtrommet ved uhell. Det er ikke registrert bom (hulrom) under flisene eller sprekker i fugene ved stikkprøvekontroll.
Sluket er lokalisert utenfor dusjsonen slik at noe vann utenfor selve dusjen må påregnes.
Våtrommets tettesjikt (membran) virker til å være utført som smøremembran under flisene. Sluket er et eldre støpejernssluk som ligger plassert et stykke ned i betongstøpen. Ved visuell kontroll av sluktoppen er det registrert en mansjett e.l. som er ført ned mot sluket, men tilslutningen virker til å mangle klemring eller tilfredsstillende mansjettinnfesting, noe som gjør tettesjiktet i denne overgangen usikkert. Dusjsonen er plassert i en egen sone med en glassvegg, men sluket er plassert noe utenfor selve dusjsonens primære nedslagsfelt for vann.
Sanitærutstyret på badet består av en servant nedfelt i et vegghengt servantskap med lyse fronter, et speil på veggen med integrert belysning, samt en dusjløsning med en fast glassvegg som skjerming. Det er montert ettgreps blandebatterier til servant og dusj.
Det er montert en mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen på badet, og tilluftsforholdene er vurdert som tilfredsstillende via en luftespalte i døren. Avtrekksviften er imidlertid montert lavt på veggen, målt til cirka 160 cm over gulv, noe som plasserer viften direkte inne i dusjens primære våtsone.
Det er ikke utført fysisk hulltaking på minimum 73 mm i vegg mot badets våtsone. Årsaken til dette er at samtlige vegger mot badet er utført i betong- og murkonstruksjoner/yttervegg.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet i første etasje er i en åpen løsning inn mot spisestuen.
Kjøkkeninnredningen er montert i en U-form, bestående av lyse, glatte fronter med sorte detaljer og håndtak. Benkeplaten er en mørk laminatbenkeplate med en nedfelt stålsink og et ettgreps blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Kjøkkeninnredningen og de integrerte hvitevarene er fra IKEA, med unntak av kjøleskapet som er av merket Whirlpool. Det er montert en komfyrvakt over induksjonstoppen.
Kjøkkenviften er en mekanisk avtrekksvifte over induksjonstoppen, der avtrekkskanalen er ført opp og ledes ut over tak.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet er plassert i underetasjen (kjelleren). Rommet er utstyrt med flislagt gulv og flislagte vegger. Det er montert et toalett av merket Laufen med en innebygd sisterne bak en flislagt kasse. Sanitærutstyret for øvrig består av en enkel, vegghengt servantskap samt et tilhørende speil. Det er montert en elektrisk avtrekksvifte som ledes ut gjennom ytterveggen, og denne er koblet til å starte på samme bryter som rommets belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger i boligen er utført som en kombinasjon av eldre kobberrør og et nyere rør-i-rør-system i plast. Det nyere rør-i-rør-systemet forsyner toalettrommet, kjøkkenet og badet i underetasjen, mens deler av det øvrige, eldre anlegget fremdeles består av åpne kobberrør. Hovedstoppekranen og vannmåleren er plassert på det tekniske rommet i underetasjen. Rør-i-rør-systemet er lagt lekkasjesikring, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til det tekniske rommet som ikke har sluk i gulvet.
De innvendige avløpsrørene i boligen består i hovedsak av plastledninger. Imidlertid er de eldste avløpsrørene inne på det tekniske rommet fremdeles i støpejern. Det er registrert synlig rust og tegn til groptæring på støpejernsrørene. Det er en tilgjengelig stakeluke montert på støpejernsrøret, og det er i tillegg mulighet for staking via slukene.
Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.
Det er montert en luft-til-luft varmepumpe på stuen i første etasje for oppvarming av boligen.
Serviceintervaller er ukjent, men eier har renset denne selv etter behov.
På det tekniske rommet står det montert en varmtvannsbereder av merket Møretank. Berederen har et volum på cirka 200 liter og ble produsert i november 1995. Berederen er fast tilkoblet det elektriske anlegget. Overtrykksledningen (avløp fra sikkerhetsventilen) er ledet i rør bort til det gamle avløpsrøret i støpejern for å hindre fritt vannsøl på gulvet i det tekniske rommet.
Sikringsskapet er plassert på det tekniske rommet i underetasjen.
Det er montert automatsikringer i nyere tid, men kursoversikten i skapet fremstår som noe uoversiktlig. Hovedsikringene og inntaket er plassert på loftet i en eldre sikringsboks. Det elektriske anlegget i boligen har en variabel alder, der det er montert nye stikkontakter og brytere på badet, toalettrommet og på kjøkkenet, mens det øvrige anlegget i oppholdsrommene er av eldre dato.
Eier opplyser om arbeidet utført i senere tid (utskifting av hele det elektriske anlegget i gangen nede ved badet og toalettet, samt inne i rommene – inkludert lys, lysbrytere og alt annet nødvendig elektrisk arbeid relatert til bad og toalett.) ble utført av Rett Elektro, men det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.
Boligen har fibertilknytning som er synlig på utsiden med koblingsboks.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser av byggegrunnen, og den konkrete sammensetningen er ukjent. Ved visuell kontroll er det ikke registrert setninger eller tegn til ustabilitet i grunnen rundt bygningen.
På utsiden av grunnmuren er det montert grunnmursplast (knotteplast) som fuktsikring. Plastens øvre kant kommer opp over terrenget, men den er ikke avsluttet med en ordentlig klemlist eller topplist mot husveggen. Takvannet ledes hovedsaklig ned under terreng i lukkede rør.
Boligen er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur.
Utvendig side av grunnmuren er besiktiget.
Tomten ligger innenfor faresone ifm. kvikkleira opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger. Utvendig stoppekran er synlig og tilgjengelig på tomten. Boligen fikk ny stikkledning og utvendig stoppekran til vannforsyningen i 2023, utført av Graveservice AS.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er utstøtt ferdigattest på tilbygget i 1978 men tegningene som hører med, viser ikke at soverommet, samt den utvidede terrasse er tilstede.
Tegningene som er fra 1963 stemmer i hovedsak i første etasjen, men underetasjen er dagens bad angitt som ikke utgravd og teknisk rom var da angitt som bad i 1963

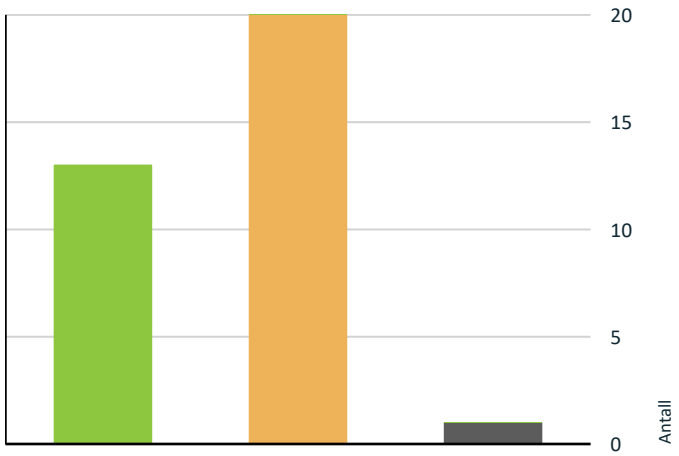
Garasje

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

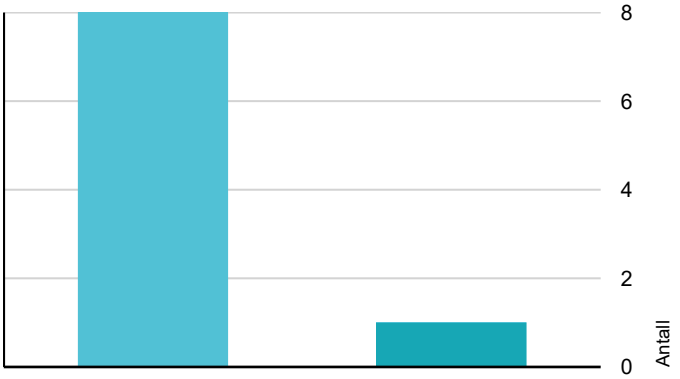
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Takhellingen på det overbygde terrassepartiet er kun cirka 6 grader, noe som er for lite for denne typen takstein og medfører risiko for at vann kan trenge inn bak tekkingen.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er et utett endelokk på takrennen på nordøstsiden, det er satt inn en provisorisk skrue for å holde det på plass.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert synlige svanker og ujevnheter i himlingen på innsiden av boligen.
Isolasjonen på loftet er løs, ujevnt fordelt og mangler tilstrekkelig dekning på enkelte steder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

De eldste vinduene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Terrassedøren i underetasjen er fra 1978 og har gammelt isolerglass som har stor risiko for punktering på grunn av oppnådd alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt en lokal høydeforskjell på gulvflaten i underetasjen som overskrider 15 mm, målt til cirka 25 mm på en 2-meters lengde.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist fuktskjolder og omfattende saltutslag på murflater i de uinnredede rommene (bod og teknisk rom) i underetasjen mot terreng.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det innvendige vannledningsnettet av kobber bør overvåkes for fukt og irring, og det må påregnes en gradvis utskifting av de eldste rørene.
Rør-i-rør-systemet mangler tilfredsstillende lekkasjesikring, og eventuelt lekkasjevann ledes til et teknisk rom uten sluk, noe som betyr at lekkasjevann ikke vil ledes trygt bort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

De originale avløpsrørene i støpejern på det tekniske rommet har passert sin forventede levetid, og det er påvist utvendig rustdannelse og begynnende groptæring.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Grunnmursplasten mangler avsluttende topplist/klemlist mot ytterveggen, noe som gjør at jord, sand og rusk kan falle ned bak plasten og tette luftespalten, samt at soleksponeringen gjør at plasten blir sprø og forvitrer over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Frontdekselet på den integrerte oppvaskmaskinen er løst.
Ettgreps blandebatteriet er løst i innfestingen mot laminatbenkeplaten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilslutningen mellom membranen og det eldre støpejernssluket mangler en mekanisk klemring eller tilfredsstillende mansjettinnfesting, noe som medfører at tettesjiktet i denne kritiske overgangen vurderes som usikkert.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Avtrekksviften er montert for lavt på veggen (cirka 160 cm) og er plassert inne i selve dusjsonens våtsone, noe som medfører risiko for at vannsprut trenger inn i viftekonstruksjonen og veggjennomføringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Den innebygde toalettsisternen har ukjent håndtering av lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Utstedt ferdigattest på tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert takstein av nyere dato. I underetasjen er det et overbygd terrasseparti som har samme glasserte takstein. Det overbygde terrassepartiet er under tekkingen dekket med folie- eller banemembran, med overliggende, løse tremmeelementer som terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Takhellingen på det overbygde terrassepartiet er kun cirka 6 grader, noe som er for lite for denne typen takstein og medfører risiko for at vann kan trenge inn bak tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Det overbygde terrassepartiet må overvåkes jevnlig for tegn på fukt, og det bør vurderes å legge om tekkingen til en type som er egnet for flate tak med lav helling, eller utbedre tettesjiktet under.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i sort lakkert stål, og takvannet ledes i hovedsak ned under terreng og bort fra bygningen. Pipa er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er et utett endelokk på takrennen på nordøstsiden, det er satt inn en provisorisk skrue for å holde det på plass.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Endelokket med tettes med riktig fugemasse og eventuelt vurdere å skifte ut endelokket om det er defekt.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon med kaldt loft over hoveddelen av boligen. Det er adkomst til loftet via en innvendig takluke i stuen. Taket er bygget med plassbygde sperrer og mindre knevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlige svanker og ujevnheter i himlingen på innsiden av boligen.
• Isolasjonen på loftet er løs, ujevnt fordelt og mangler tilstrekkelig dekning på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Takkonstruksjonen og dens bæreevne må kontrolleres nærmere, og det bør vurderes å foreta en oppretting eller avstiving dersom skjevhetene utvikler seg.
• Isolasjonen bør rettes ut og fordeles jevnt over hele loftsbjelkelaget for å sikre optimal varmeisolering og hindre unødvendig varmetap

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene i underetasjen mot terreng er oppført i betong og mur. De øvrige ytterveggene over terreng er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende panel.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Soverommene i underetasjen har glidehengslede vinduer (husmorvinduer) som i hovedsak er produsert i 2010. Unntaket er vinduet på soverommet lengst sør, som er fra 1977. Det lille vinduet på badet er fra 2022. Vinduene i bodene og på teknisk rom er eldre vinduer med koblede glass.

Vurdering av avvik:
• De eldste vinduene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrasseskyvedøren i første etasje er i hvitmalt treverk, produsert i 2010, utstyrt med tolags isolerglass. Hovedinngangsdøren er hvitmalt og isolert, med et frostet glassfelt og utenpåliggende sprosser. Terrassedøren i underetasjen er i hvitmalt treverk, produsert i 1978, med tolags isolerglass som dekker cirka 80 prosent av dørflaten.

Vurdering av avvik:
• Terrassedøren i underetasjen er fra 1978 og har gammelt isolerglass som har stor risiko for punktering på grunn av oppnådd alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskifting av terrassedøren i underetasjen eller glasset i denne for å sikre tilfredsstillende isolasjonsevne og unngå punktering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse vendt mot øst er tekket med bane- eller foliemembran med overliggende tremmergulv. Rekkverkshøyden på takterrassen er målt til cirka 75

cm over gulvnivå. Terrasse i underetasjen er oppført med bjelkelag og spaltegulv i trevirke. Det utvendige trappetrinnet ned til terrassen i underetasjen er noe skjevt og løst.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Den utvendige betongtrappen henger fritt i luften. Trappen har et åpent rekkverk den ene siden.
Det er ingen tegn til at betongen har noen form for svikt og det er ukjent hvor lenge den har vært uten understøttelse.
Det anbefales å etablere understøttelse nederst under trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvflater i boligen har i hovedsak brunfarget laminat, med unntak av soverommene i underetasjen som har en eldre parkett. Gangen i underetasjen har flislagt gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

De innvendige veggene består hovedsakelig av slette, malte vegger og malt panel. Himlingene består av malt panel og takess-plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom underetasjen og første etasje er et trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er et betonggulv på grunn (mulig tilfargergulv på deler av underetasjen. Det er underetasjen er det en markant, målbar ujevnhet fra bunnen av trappen og ut mot terrassedøren på cirka 2,5 cm over en lengde på 2 meter. I første etasje er det målt en helning fra skyvedøren og mot trappehullet på cirka 2 cm over en lengde på 2 meter.

Avvik 1:
Det er målt en lokal høydeforskjell på gulvflaten i underetasjen som overskrider 15 mm, målt til cirka 25 mm på en 2-meters lengde.

Tiltak/Konsekvens 1:
, og bjelkelagets opplagring bør kontrolleres.

Avvik 2:
Det er registrert en nivåforskjell mellom rommene i første etasje som overskrider 25 mm, målt til cirka 20 mm på en 2-meters lengde mot trappehullet.

Tiltak/Konsekvens 2:
Skjevheten i gulvet må rettes opp ved avretting, og det bør undersøkes om skjevheten er historisk eller skyldes pågående setninger i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt en lokal høydeforskjell på gulvflaten i underetasjen som overskrider 15 mm, målt til cirka 25 mm på en 2-meters lengde.

Konsekvens/tiltak
• Gulvflaten må avrettes dersom ujevnhetene skal utbedres, for eksempel i forbindelse med fremtidig utskifting av gulvet.

Radon

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein er bygget i teggel som er pusset og malt i underetasjen.
Sotluken er i underetasjen i gangen hvor det er flislagt gulv.
I stuen i første etasje er det synlig teggel der tilknyttet en Jøtul peisovn med glass på tre sider stående på steinhelle.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene under terreng i underetasjen omfatter soverom, boder, gang og teknisk rom. Veggene mot terreng er i betong og mur. Det er registrert mye saltutslag på mur- og betongoverflatene i de kalde bodene og på det tekniske rommet. Kun én bod er kledd inn med innvendig panel på vegger mot terreng, uten at det er registrert store synlige skader på panelet på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder og omfattende saltutslag på murflater i de uinnredede rommene (bod og teknisk rom) i underetasjen mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Rommene bør ikke kles inn med tette konstruksjoner da dette vil sperre fukten inne. Utbedring av fuktforholdene må ses i direkte sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering, og murflatene bør holdes åpne og ventilerte.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Den innvendige trappen er et rettrappeløp med tette opptrinn. Det er lagt gulvbelegg i trappetrinnene, og trappen er utstyrt med en trappenese i plast. Det er montert rekkverk på den ene siden av trappen, mens den andre siden er en tett vegg. Rekkverket er utført med stående balustre (spiler) og har en målt høyde på cirka 80 cm over trinnene. Det er registrert at åpningene mellom balustrene overskrider 10 cm, og det mangler håndløper (håndlist) på den tette veggsiden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er levert i ulik utførelse, bestående av både hvitmalte slette dører og hvitmalte fyllingsdører i heltre. Det er registrert at døren fra entréen i første etasje subber (tar nedi) gulvet når den åpnes og lukkes.-

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Døren må justeres i hengslene eller høvles i underkant slik at den kan åpnes og lukkes fritt uten å skade gulvet.
-

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert symptomer eller tegn på slik aktivitet under befaringen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon, samsvarserklæring eller faglig bekreftelse på utførelsen av badets tettesjikt (membran), sluktilkobling eller fuktsikring.
Eier opplyser at arbeidet ble utført av faglært håndverker, men at det ikke er levert dokumentasjon på arbeidet og at firmaet ikke lenger eksisterer.

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene på veggene består av keramiske fliser, og himlingen er en slett og malt gipshimling med innfelte belysningsarmaturer (downlights).

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflaten er flislagt med mørke storformatfliser. Det er målt godt fall fra dusjsonen og inn mot sluket, som utgjør cirka 3 cm over en lengde på 1 meter. Det er etablert en tilstrekkelig dørterskel med oppkant mot den tilstøtende gangen for å hindre eventuell vannstrømming ut av våtrommet ved uhell. Det er ikke registrert bom (hulrom) under flisene eller sprekker i fugene ved stikkprøvekontroll.
Sluket er lokalisert utenfor dusjsonen slik at noe vann utenfor selve dusjen må påregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommets tettesjikt (membran) virker til å være utført som smøremembran under flisene. Sluket er et eldre støpejernssluk som ligger plassert et stykke ned i betongstøpen. Ved visuell kontroll av sluktoppen er det registrert en mansjett e.l. som er ført ned mot sluket, men tilslutningen virker til å mangle klemring eller tilfredsstillende mansjettinnfesting, noe som gjør tettesjiktet i denne overgangen usikkert. Dusjsonen er plassert i en egen sone med en glassvegg, men sluket er plassert noe utenfor selve dusjsonens primære nedslagsfelt for vann.

Vurdering av avvik:
• Tilslutningen mellom membranen og det eldre støpejernssluket mangler en mekanisk klemring eller tilfredsstillende mansjettinnfesting, noe som medfører at tettesjiktet i denne kritiske overgangen vurderes som usikkert.

Konsekvens/tiltak
• Overgangen mellom sluk og membran må overvåkes nøye for utettheter og om sluket går tett vil det synliggjøres om det er en tett overgang eller ikke.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyret på badet består av en servant nedfelt i et vegghengt servantskap med lyse fronter, et speil på veggen med integrert belysning, samt en dusjløsning med en fast glassvegg som skjerming. Det er montert ettgreps blandebatterier til servant og dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert en mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen på badet, og tilluftsforholdene er vurdert som tilfredsstillende via en luftespalte i døren. Avtrekksviften er imidlertid montert lavt på veggen, målt til cirka 160 cm over gulv, noe som plasserer viften direkte inne i dusjens primære våtsone.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksviften er montert for lavt på veggen (cirka 160 cm) og er plassert inne i selve dusjsonens våtsone, noe som medfører risiko for at vannsprut trenger inn i viftekonstruksjonen og veggjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften bør flyttes opp under himlingen og ut av dusjens våtsone, eller det må monteres et lukket dusjkabinett for å skjerme viften mot direkte vannsprut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført fysisk hulltaking på minimum 73 mm i vegg mot badets våtsone. Årsaken til dette er at samtlige vegger mot badet er utført i betong- og murkonstruksjoner/yttervegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i første etasje er i en åpen løsning inn mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen er montert i en U-form, bestående av lyse, glatte fronter med sorte detaljer og håndtak. Benkeplaten er en mørk laminatbenkeplate med en nedfelt stålsink og et ettgreps blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Kjøkkeninnredningen og de integrerte hvitevarene er fra IKEA, med unntak av kjøleskapet som er av merket Whirlpool. Det er montert en komfyrvakt over induksjonstoppen.

Vurdering av avvik:
• Frontdekselet på den integrerte oppvaskmaskinen er løst.
• Ettgreps blandebatteriet er løst i innfestingen mot laminatbenkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Oppvaskmaskinfronten må etterstrammes, monteres på nytt med korrekte beslag eller erstattes for å sikre normal funksjon.
- Blandebatteriet må strammes fra undersiden av benkeplaten, og det må kontrolleres at det ikke har oppstått eller oppstår fuktlekkasjer i overgangen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenviften er en mekanisk avtrekksvifte over induksjonstoppen, der avtrekkskanalen er ført opp og ledes ut over tak.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er plassert i underetasjen (kjelleren). Rommet er utstyrt med flislagt gulv og flislagte vegger. Det er montert et toalett av merket Laufen med en innebygd sisterne bak en flislagt kasse. Sanitærutstyret for øvrig består av en enkel, vegghengt servantskap samt et tilhørende speil. Det er montert en elektrisk avtrekksvifte som ledes ut gjennom ytterveggen, og denne er koblet til å starte på samme bryter som rommets belysning.

Vurdering av avvik:

- Den innebygde toalettsisternen har ukjent håndtering av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om det er en tett eller åpen sisterneløsning for en eventuelt lager en drensåpning e.l. for evt. lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i boligen er utført som en kombinasjon av eldre kobberrør og et nyere rør-i-rør-system i plast. Det nyere rør-i-rør-systemet forsyner toalettrommet, kjøkkenet og badet i underetasjen, mens deler av det øvrige, eldre anlegget fremdeles består av åpne kobberrør. Hovedstoppekranen og vannmåleren er plassert på det tekniske rommet i underetasjen. Rør-i-rør-systemet er lagt lekkasjesikring, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til det tekniske rommet som ikke har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det innvendige vannledningsnettet av kobber bør overvåkes for fukt og irring, og det må påregnes en gradvis utskifting av de eldste rørene.
- Rør-i-rør-systemet mangler tilfredsstillende lekkasjesikring, og eventuelt lekkasjevann ledes til et teknisk rom uten sluk, noe som betyr at lekkasjevann ikke vil ledes trygt bort.

Konsekvens/tiltak

- Det innvendige vannledningsnettet av kobber bør overvåkes for fukt og irring, og det må påregnes en gradvis utskifting av de eldste rørene.
- Det bør monteres en automatisk vannstopper (lekkasjesikring) med føler i rommet/fordelerskapet, slik at vanntilførselen stenges automatisk ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene i boligen består i hovedsak av plastledninger. Imidlertid er de eldste avløpsrørene inne på det tekniske rommet fremdeles i støpejern. Det er registrert synlig rust og tegn til groptæring på støpejernsrørene. Det er en tilgjengelig stakeluke montert på støpejernsrøret, og det er i

tillegg mulighet for staking via slukene.

Vurdering av avvik:
• De originale avløpsrørene i støpejern på det tekniske rommet har passert sin forventede levetid, og det er påvist utvendig rustdannelse og begynnende groptæring.

Konsekvens/tiltak
• Støpejernsrørene må overvåkes nøye for lekkasjer, og de bør skiftes ut med moderne plastrør i forbindelse med en fremtidig oppgradering av det tekniske rommet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.

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

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe på stuen i første etasje for oppvarming av boligen.
Serviceintervaller er ukjent, men eier har renset denne selv etter behov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På det tekniske rommet står det montert en varmtvannsbereder av merket Møretank. Berederen har et volum på cirka 200 liter og ble produsert i november 1995. Berederen er fast tilkoblet det elektriske anlegget. Overtrykksledningen (avløp fra sikkerhetsventilen) er ledet i rør bort til det gamle avløpsrøret i støpejern for å hindre fritt vannsøl på gulvet i det tekniske rommet.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på det tekniske rommet i underetasjen. Det er montert automatsikringer i nyere tid, men kursoversikten i skapet fremstår som noe uoversiktlig. Hovedsikringene og inntaket er plassert på loftet i en eldre sikringsboks. Det elektriske anlegget i boligen har en variabel alder, der det er montert nye stikkontakter og brytere på badet, toalettrommet og på kjøkkenet, mens det øvrige anlegget i oppholdsrommene er av eldre dato.
Eier opplyser om arbeidet utført i senere tid (utskifting av hele det elektriske anlegget i gangen nede ved badet og toalettet, samt inne i rommene – inkludert lys, lysbrytere og alt annet nødvendig elektrisk arbeid relatert til bad og toalett.) ble utført av Rett Elektro, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen nylig kontrollrapport eller fullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget, og kursoversikten i sikringsskapet er uoversiktlig, i tillegg til at det er variabel alder på brytere og stikkontakter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få gjennomført en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å sikre at anlegget er trygt i bruk, og kursoversikten i skapet bør oppdateres.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

Andre installasjoner

Beskrivelse
Boligen har fibertilknytning som er synlig på utsiden med koblingsboks.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser av byggegrunnen, og den konkrete sammensetningen er ukjent. Ved visuell kontroll er det ikke registrert setninger eller tegn til ustabilitet i grunnen rundt bygningen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
På utsiden av grunnmuren er det montert grunnmursplast (knotteplast) som fuktsikring. Plastens øvre kant kommer opp over terrenget, men den er ikke avsluttet med en ordentlig klemlist eller topplist mot husveggen. Takvannet ledes hovedsaklig ned under terreng i lukkede rør.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Grunnmursplasten mangler avsluttende topplist/klemlist mot ytterveggen, noe som gjør at jord, sand og rusk kan falle ned bak plasten og tette luftespalten, samt at soleksponeringen gjør at plasten blir sprø og forvitrer over tid.

Konsekvens/tiltak
• For å stoppe fuktutslag o.l. i underetasjen, må påregnes fullstendig utskifting av utvendig drenering og fuktsikring, se dette i sammenheng med rom under terreng.
• Det bør monteres en ny klemlist i toppen av grunnmursplasten for å tette spalten mot veggen, og skadede partier av plasten bør beskyttes mot sollys eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur. Utvendig side av grunnmuren er besiktiget.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomten ligger innenfor faresone ifm. kvikkleira opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig stoppekran er synlig og tilgjengelig på tomten. Boligen fikk ny stikkledning og utvendig stoppekran til vannforsyningen i 2023, utført av Graveservice AS.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen på eiendommen er et frittstående tilleggsbygg oppført i 1964, som er fundamentert med en støpt betongplate direkte på mark. Ytterveggene er oppført i murkonstruksjon som utvendig er pusset og malt, og taket er bygget som en saltakkonstruksjon. Adkomsten til garasjen skjer via en 2 fløyet hengslet port i fronten. Det er registrert en synlig riss- og sprekkdannelse i murveggen på nordsiden, som det anbefales å holde under løpende oppsyn ot utbedre.
Takets tekking er i dårlig stand , slik at det må påregnes en del arbeid på etterslep av vedlikehold.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/149 m²

Enebolig: Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Peisstue, Trapperom, 3 Soverom, 2 Bod, Bad, Toalettrom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 3-6 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Asbjørnsens gate 8A	187	15-06-2026	3 550 000	3 550 000	18 983	1968	Enebolig	745 m
2	Kringlemoveien 10	181	02-01-2025	3 225 000	3 420 000	18 895	1956	Enebolig	471 m
3	Tordenskiolds gate 15	168	02-06-2025	3 150 000	3 130 000	18 630	1961	Enebolig	725 m
4	Fossekallveien 11	184	22-07-2026	3 400 000	3 400 000	18 478	1973	Enebolig	374 m
5	Linneaveien 4	175	23-03-2026	3 125 000	3 160 000	18 057	1967	Enebolig	347 m
6	Fossekallveien 15	192	18-12-2023	3 220 000	3 280 000	17 083	1969	Enebolig	364 m
7	Slyngveien 3	191	07-11-2025	3 000 000	3 080 000	16 125	1961	Enebolig	740 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 830 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 630 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

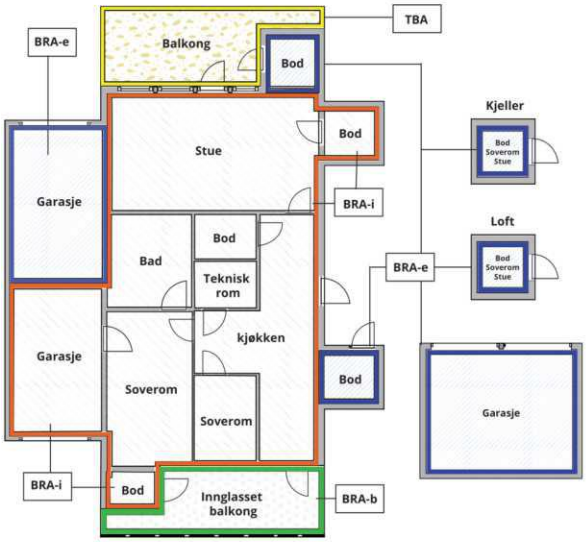
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68			68	21
Underetasje	81			81	
SUM	**149**				**21**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, kjøkken, spisestue, peisstue		
Underetasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, bod 2, toalettrom, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utstøtt ferdigattest på tilbygget i 1978 men tegningene som hører med, viser ikke at soverommet, samt den utvidede terrasse er tilstede.
Tegningene som er fra 1963 stemmer i hovedsak i første etasjen, men underetasjen er dagens bad angitt som ikke utgravd og teknisk rom var da angitt som bad i 1963

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	87	256		0	713.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sagaveien 37

Hjemmelshaver
Dahman Adnan Samir Taufiq

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen befinner seg i et etablert boligområde nordøst for Hønefoss sentrum i Ringerike kommune. Nærområdet har kort avstand til hverdagsfasiliteter, inkludert barnehager, barneskole, ungdomsskole og lokale dagligvareforretninger. Det er gang- og sykkelavstand inn til selve bykjernen i Hønefoss, som fungerer som et knutepunkt for regionen med kjøpesentre, helsetjenester, kulturtilbud og bussterminal for lokal og regional kollektivtrafikk. Området gir direkte tilgang til flere rekreasjonsmuligheter, deriblant gangstier langs Randselva og nærliggende skogsområder. Ringerike kommune kjennetegnes av en kombinasjon av byliv, landbruk og store naturområder, med enkel tilgang til Krokskogen og Nordmarka for utvidet friluftsliv. Geografisk ligger kommunen sentralt til på Østlandet, og infrastrukturen langs E16 gir en praktisk reisevei for pendlere mot Sandvika og Oslo-regionen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomtearealet er opparbeidet med hage og funksjonelle uteområder. Tomten består hovedsakelig av planert gressplen som strekker seg rundt boligen. Langs tomtegrensene er det etablert tette beplantninger med busker og løvhekk som skjermer eiendommen, og det er montert en sortmalt smijernsport i hekkåpningen. Fra porten leder en gangsti med heller i naturstein inn mote boligen. Hagearealet er for øvrig beplantet med plommetre og et epletre.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	05.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260132
Addresse	Sagaveien 37		
Postnr.	3515	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Adnan Samir Taufiq Dahman		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeidet på våtrommet ble utført av en faglært håndverker som drev eget firma. Firmaet eksisterer dessverre ikke lenger, da eieren gikk bort tidligere i år.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har kun bistått med enkle hjelpeoppgaver, som å holde gjenstander/materialer eller hente verktøy. Alt det faglige arbeidet ble utført av den faglærte håndverkeren.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Nei, vi har dessverre ingen skriftlige dokumenter. Vi har imidlertid bildemateriale som dokumenterer hele prosessen – hvordan det så ut før arbeidet startet, under utførelsen og etter ferdigstillelse. Disse bildene kan vi gjerne fremvise.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja som nevnt tidligere: Så ble utført av en faglært håndverker som drev eget firma. Firmaet eksisterer dessverre ikke lenger, da eieren gikk bort tidligere i år.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja som nevnt tidligere: Så ble utført av en faglært håndverker som drev eget firma. Firmaet eksisterer dessverre ikke lenger, da eieren gikk bort tidligere i år.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Det elektriske arbeidet på våtrommet ble utført av en faglært elektriker med eget firma. Dette omfattet utskifting av hele det elektriske anlegget i gangen nede ved badet og toalettet, samt inne i rommene – inkludert lys, lysbrytere og alt annet nødvendig

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har kun bistått med enkle hjelpeoppgaver, som å holde gjenstander/materialer eller hente verktøy. Alt det faglige arbeidet ble utført av den faglærte elektriker.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rett Elektro

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, det var et tett sluk på kjøkkenet. Dette ble renset av Norva24, som også renset hele rørsystemet mellom kjøkkenet og utløpet – en strekning på ca. 11–14 meter.

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

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

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

Det var et brudd i vannrøret 2023 mellom huset og det kommunale vannledningsnettet. Dette ble utbedret av faglærte rørleggere, og det foreligger fakturadokumentasjon som viser arbeidet. Huset har nå et helt nytt vannsystem. - HoleGraveservice

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er kun faktura dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Norva24 og HoleGraveservice

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nytt vannsystem.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kun maling av terrassen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har malt terrassen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

faglært og ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Som nevnt tidligere bare på våtrom.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rett Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg er usikker om det er sopp/råte/mugg men i rommene på venstre og høyre side av badet som ikke er pusset opp har det vært observert minimalt med et hvitt belegg på to av veggene, men kun om vinteren. Jeg er usikre på hva dette kan være.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en liten og svært gammel garasje med mindre vannlekkasjer i taket. Lekkasjene er minimale, men oppstår ved kraftig nedbør. Garasjen har ikke vært brukt til oppbevaring av kjøretøy, da både konstruksjonen og omgivelsene er gamle.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg og svoger har byttet parkett / laminat på kjøkkenet, spisestua, stua og gangen nede.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabolaget har i fellesskap delt kostnadene for å utbedre veien med grus i 2025/2026. Så vidt jeg vet, er det ingen andre nødvendige tiltak.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.09.2026

Signert av *Adnan Samir Taufiq Dahman*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sagaveien 37

Nabolaget Ullerål nordre/Hovsmarka - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Ullerål skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	6 min 2.7 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	9 min 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokenveien 17 - Ringerike kommune	5 min
Ringerike Kommune Ullerål skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Krokenveien Linje 228	6 min 0.5 km
Hønefoss stasjon Linje F4	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 79 barn	7 min 0.6 km
Ullerål barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 0.6 km
Hov barnehage (0-5 år) 74 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	12 min
Coop Mega Hønefoss	16 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	7 min
Vitusapotek Hønefoss	13 min
Kuben Vinmonopol	7 min

SPORT

Ulleråll skole ballbinge	7 min
Hovsmarka tennisanlegg	1 min
Sporty24 Hønefoss Express	12 min
Sporty24 Hønefoss	4 min

«Stille og rolig boligfelt med nærhet til butikker, skole,barnehage og lege.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

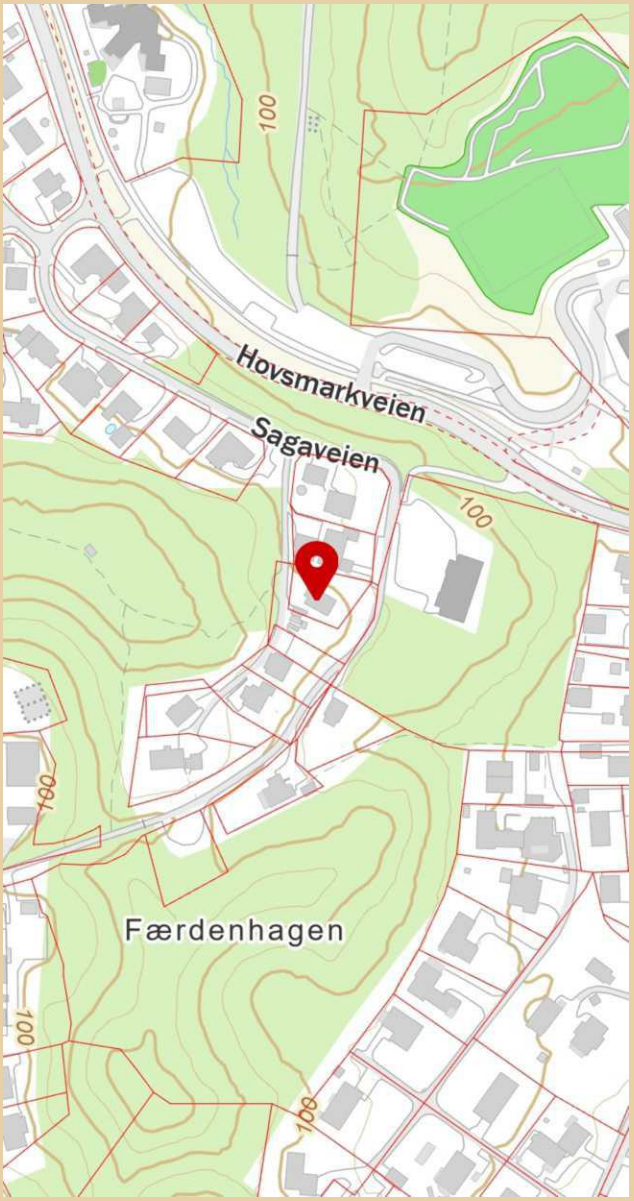
Gateparkering
Lett 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Energiattest



Adresse **Sagaveien 37, 3515 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346502**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159349705**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **256**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **291,72**

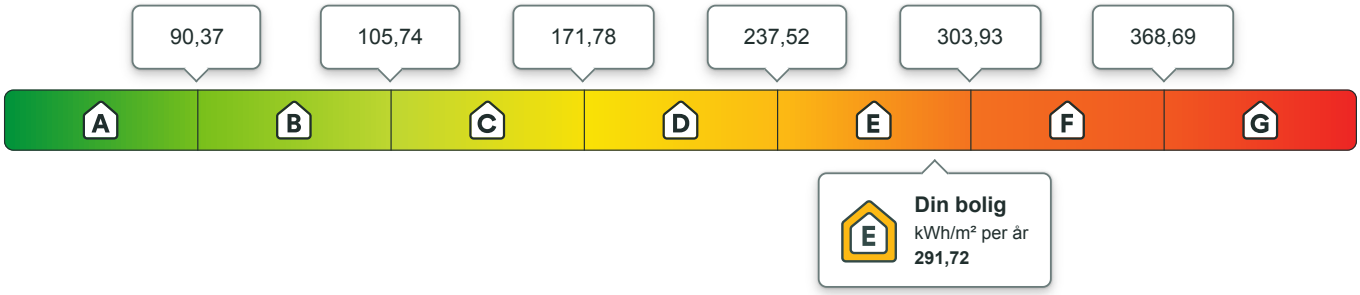
Sagaveien 37, 3515 HØNEFOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
50 887,79	**341,53**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sagaveien 37, 3515 HØNEFOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sagaveien 37, 3515 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

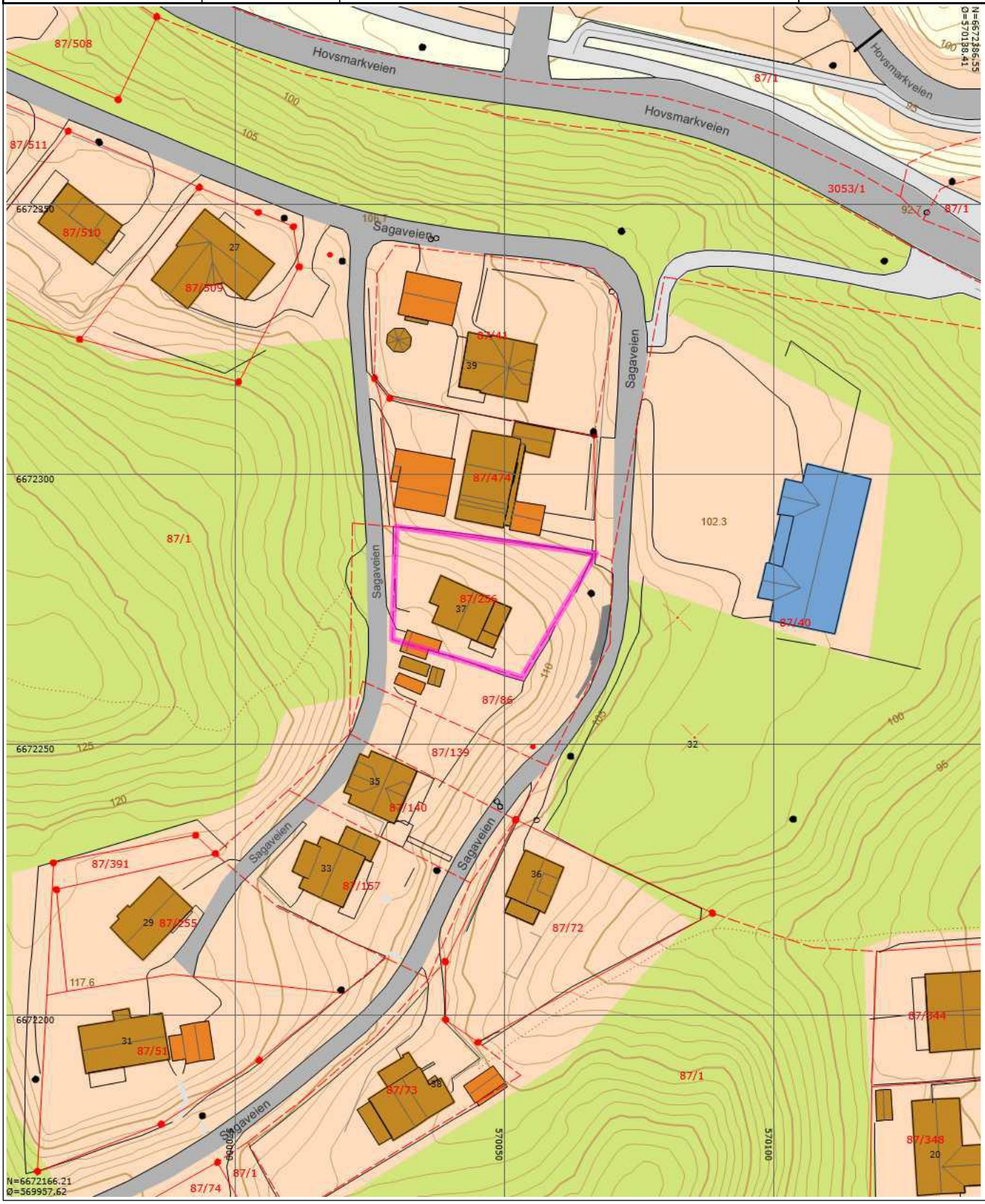
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 256	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagaveien 37 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

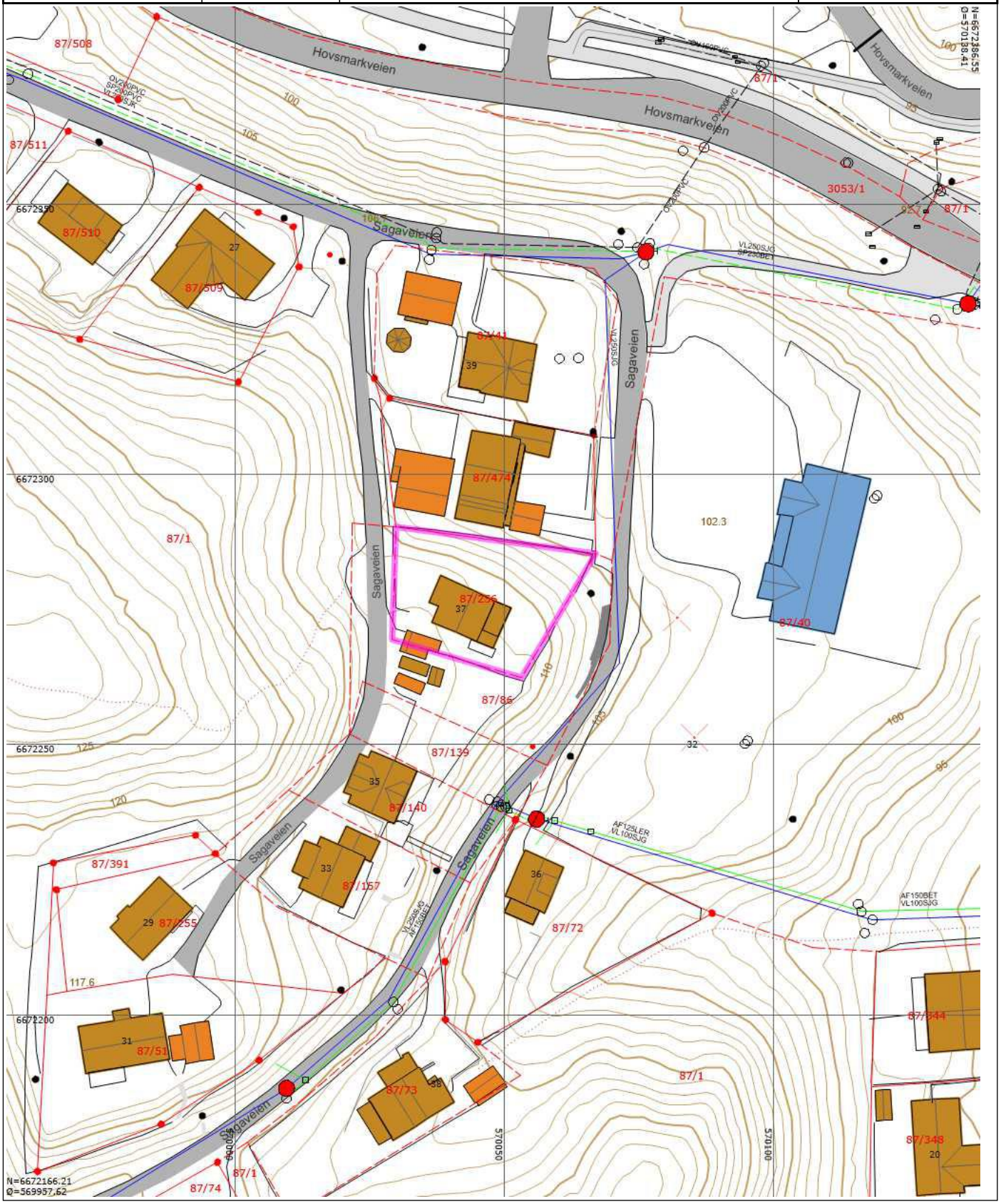
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Fortau
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 256	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagaveien 37 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

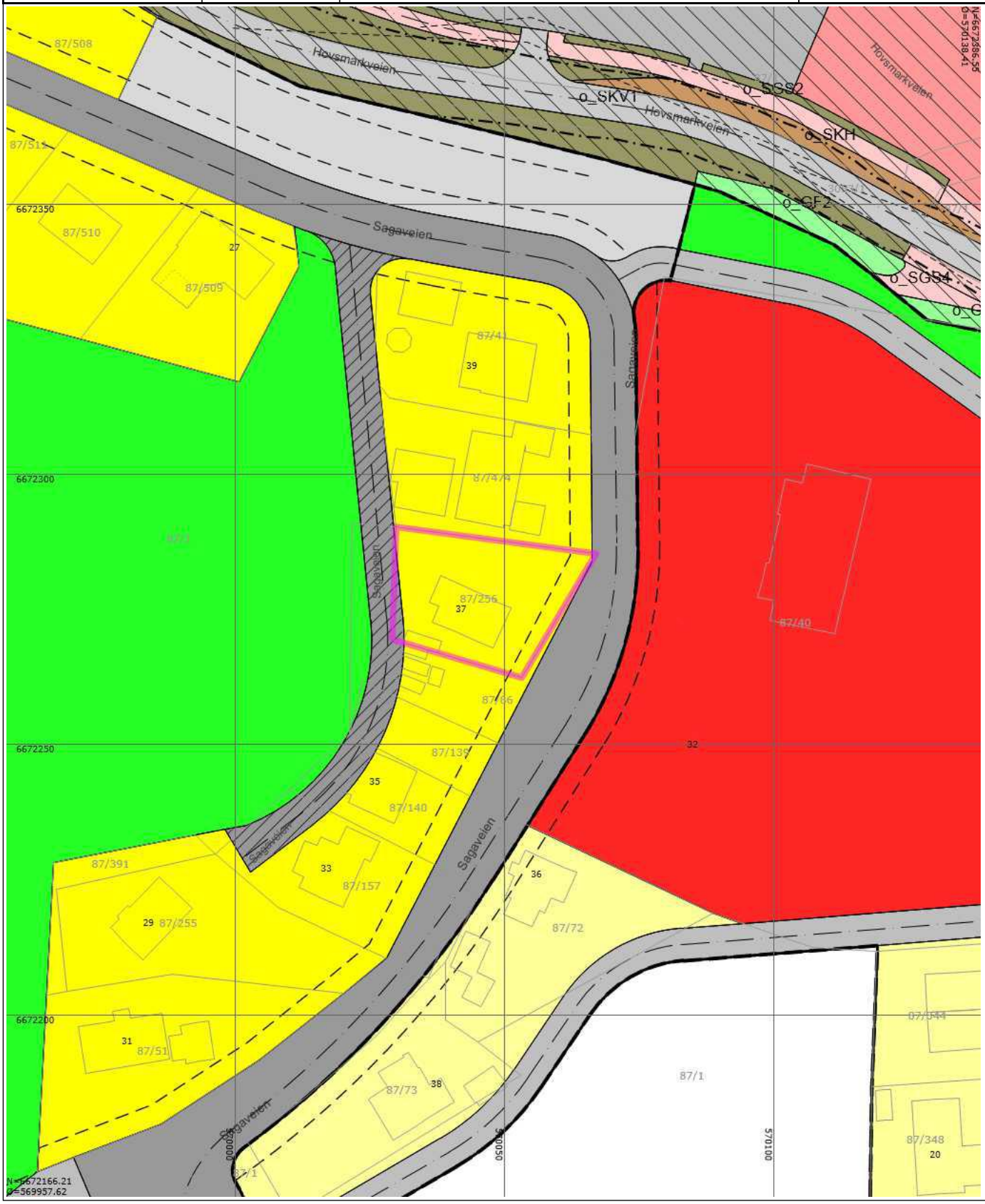
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Fortau
- Sti
- Brannventil
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 256	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagaveien 37 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:	Hovsmarkveien Boligfelt			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygning

RpFormålgrense

Regulert senterlinje

Frittliggende småhusbebyggelse

Annen veggrunn

Felles avkjørsel

Undervisning

Gang- og sykkelveg

Parkeringsplasser

Veg

Mønelinje

Udefinert bygning

Privatveg gatenavn.

PblTiltak

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpStøyGrense

Frisiktlinje

Offentlig bygg - undervisning

Gangveg

Rød sone iht. T-1442

Kjøreveg

Annen veggrunn, grøntareal

Friområde

Bygningsdelelinje

TakoverbyggKant

Bygning

Husnummer.

Udefinert bygning

RpGrense

Byggegrense

Boligområde

Kjøreveg

Offentlig friområde

Gul sone iht. T-1442

Fortau

Kollektivholdeplass

Gang- og sykkelveg

Bygningslinje

Taksprang

Gang- og sykkelveg

Matrikkelnummer.

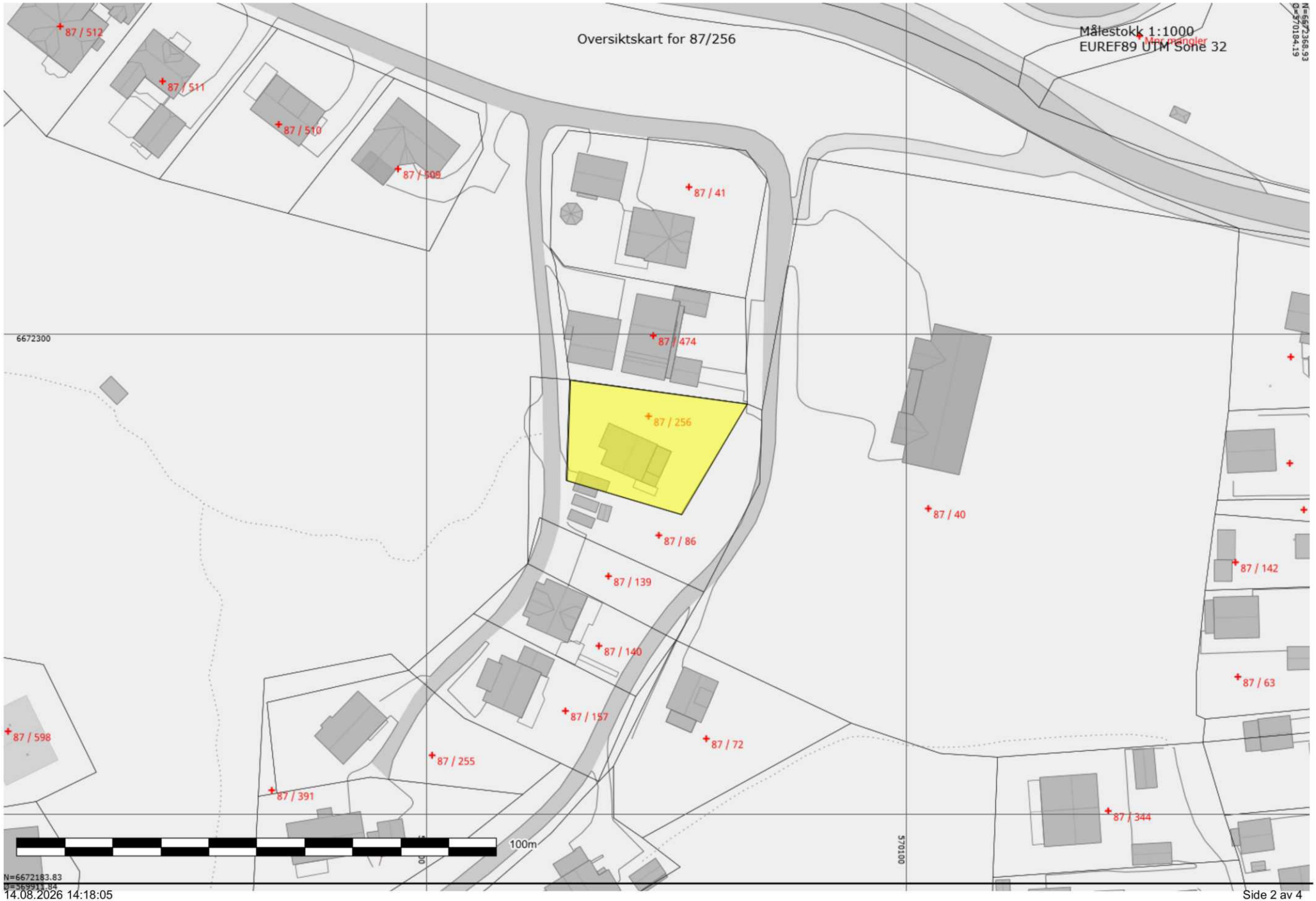
Ringerike kommune

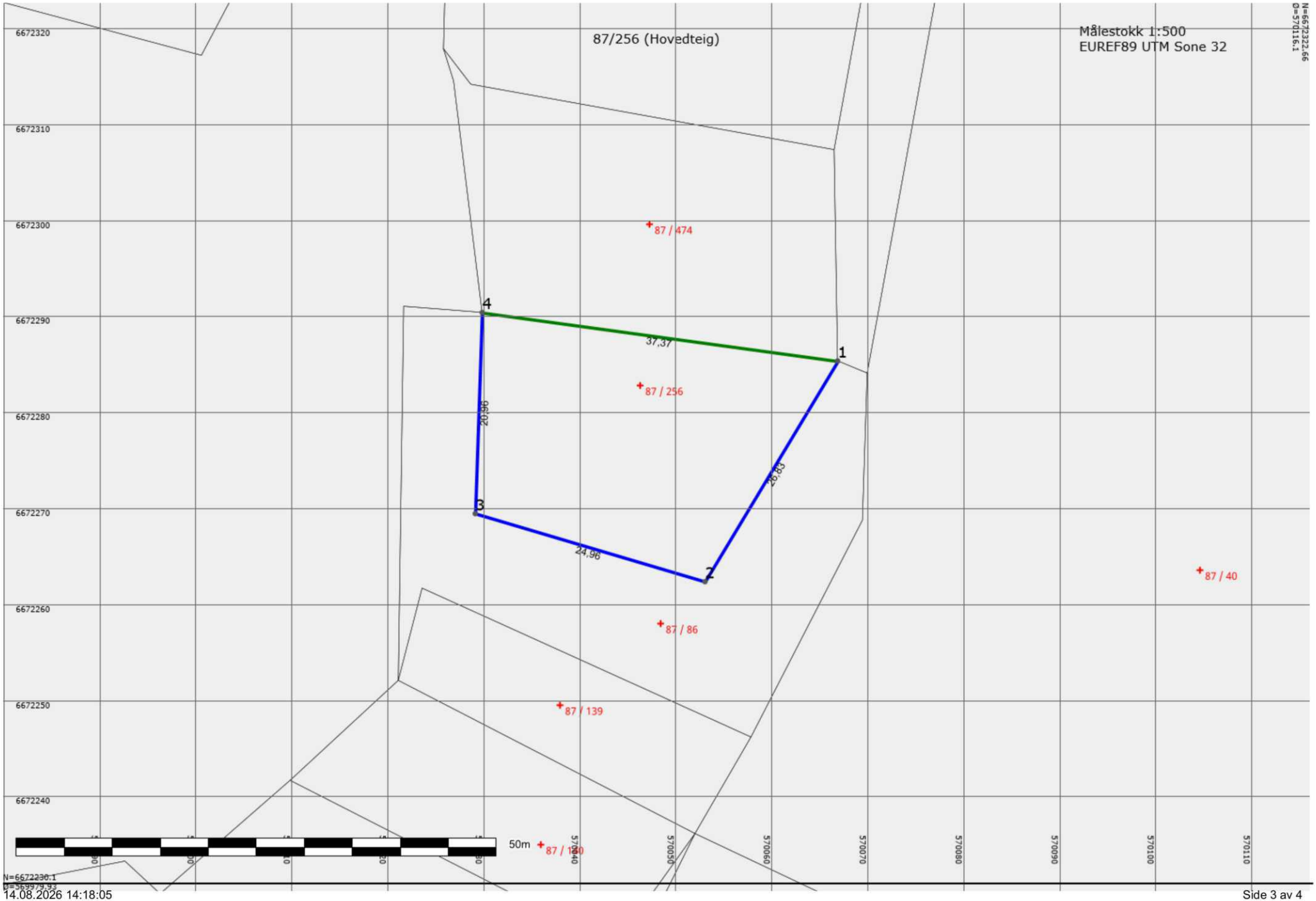
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**87**	**256**	**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 87/256
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
Mer mangler
N=6673368.93
Ø=570184.19
87 / 512
87 / 511
87 / 510
87 / 505
87 / 41
87 / 474
87 / 256
87 / 40
87 / 86
87 / 139
87 / 140
87 / 142
87 / 63
87 / 157
87 / 72
87 / 598
87 / 255
87 / 391
87 / 344
6672300
570100
100m
N=6672183.83
Ø=569911.84


87/256 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672322.66
Ø=570116.1
6672320
6672310
6672300
6672290
6672280
6672270
6672260
6672250
6672240
87 / 474
87 / 256
87 / 40
87 / 86
87 / 139
87 / 130
4
1
2
3
37,37
20,96
26,83
24,96
50m
570040
570050
570060
570070
570080
570090
570100
570110
N=6672230.1
Ø=569979.93

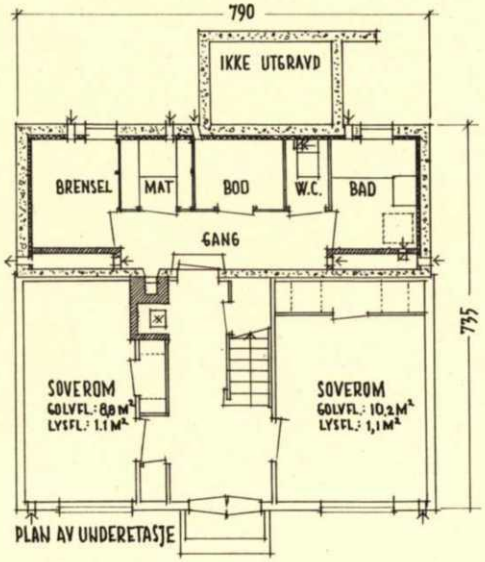
Areal og koordinater

Areal: 713,90 Arealmerknad:

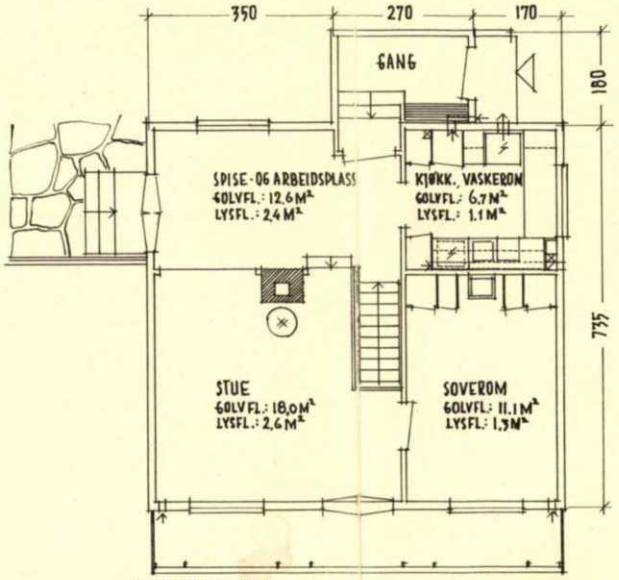
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672282,78 Øst: 570046,33

Ytre avgrensning

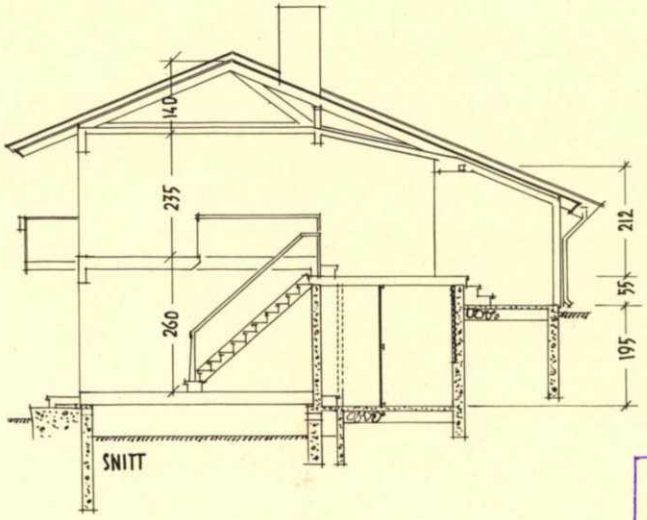
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672285,36	570066,89	Jord	Rør	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			26,83	Ikke hjelpelinje		36	
2	6672262,36	570053,07	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			24,96	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6672269,45	570029,14	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			20,96	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6672290,40	570029,86	Jord	Rør	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			37,37	Ikke hjelpelinje		13	



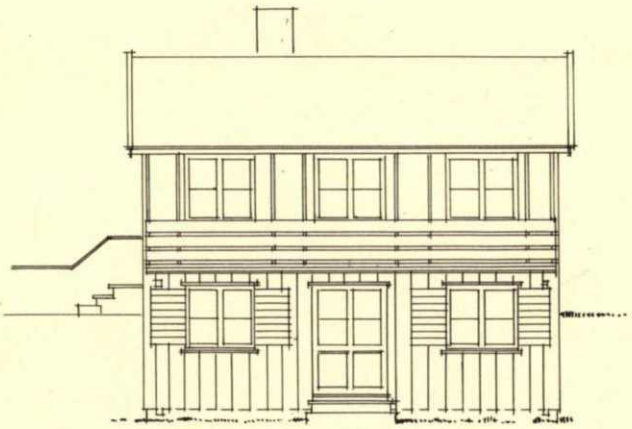
PLAN AV UNDERETASJE



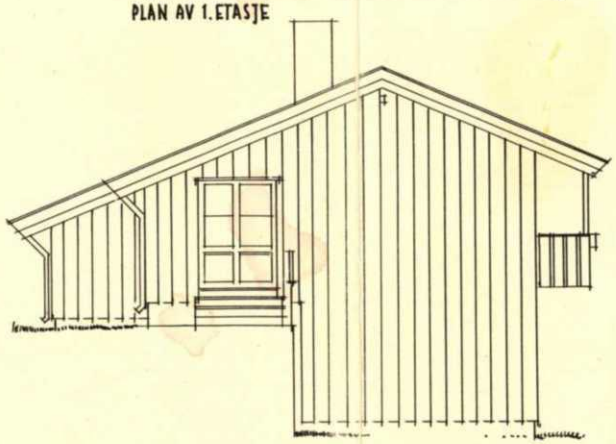
PLAN AV 1. ETASJE



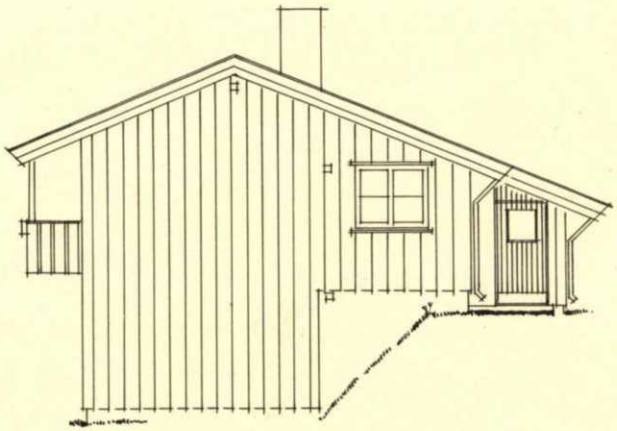
SNITT



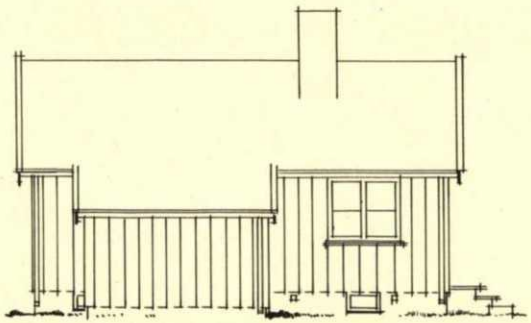
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

BYGGHERRE F. Johansen

STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

12/12-56

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

ANMELDELSESTEGNING I MÅLESTOKK 1:100

TYPE 224 A+

ENEBOLIG FOR SKRÅTT TERRENG

VARIANT: INNGANG FRA OVERSIDEN

ALTERNATIV MED BALKONG

BRUTTO GRUNNFLATE: 7.94 · 7.39 = 58,5 M²

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

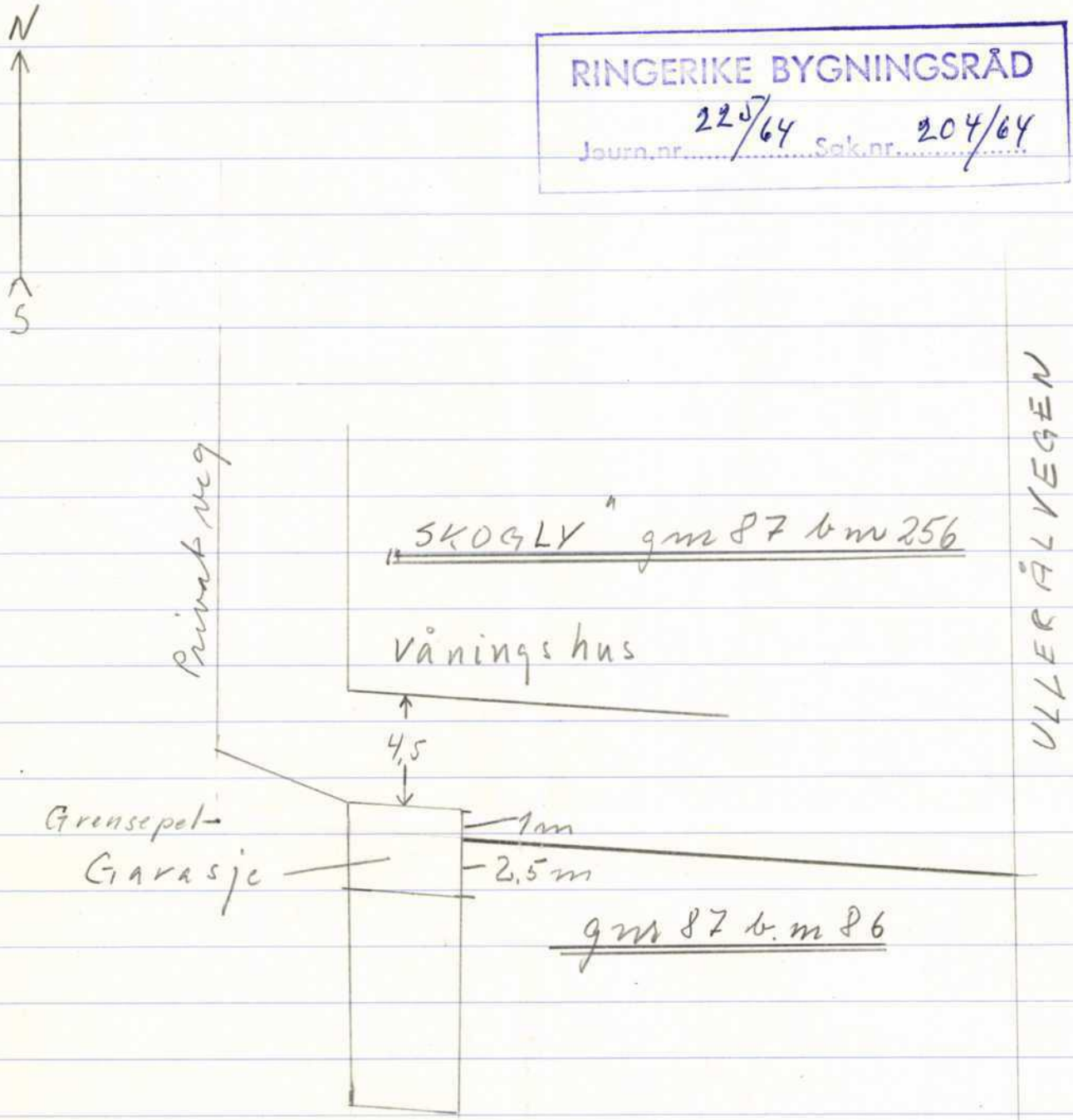
OSLO · 1.4.1957.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 225/64 Sak.nr. 5 og

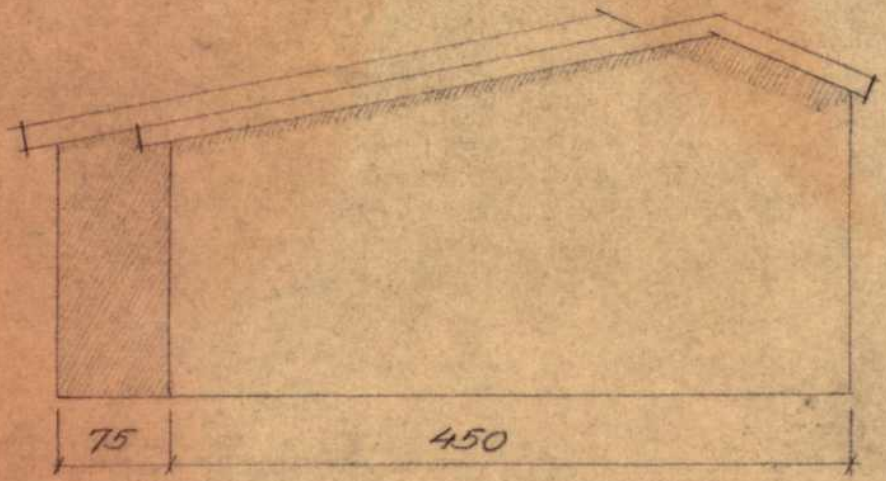
Nordarhov Bygningsråd
Sak 38163.

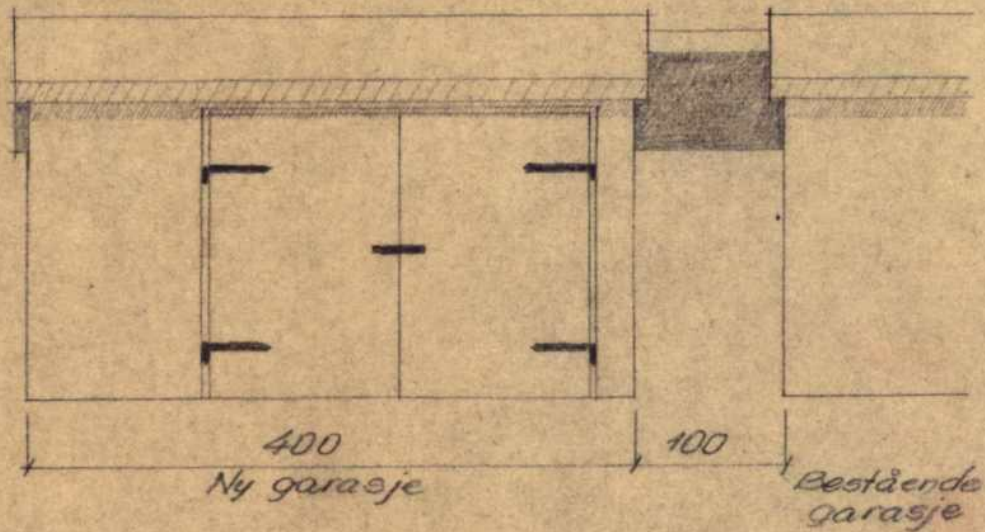
DISTRIKTSARKITEKTEN FOR BUSKERUD

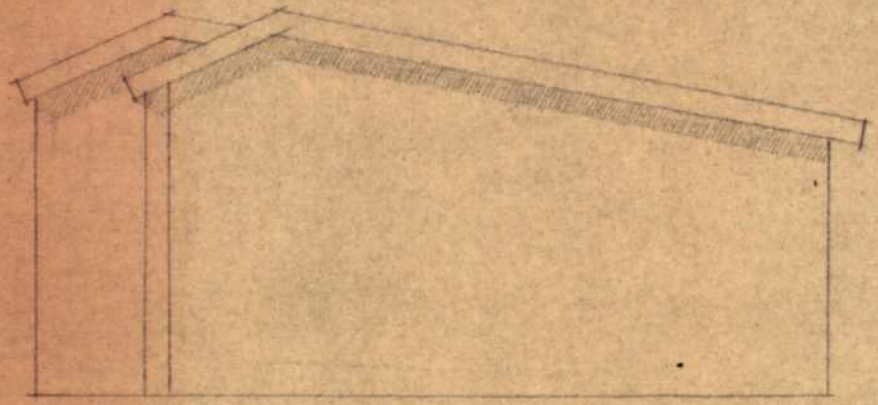
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 225/64 Sak.nr. 204/64

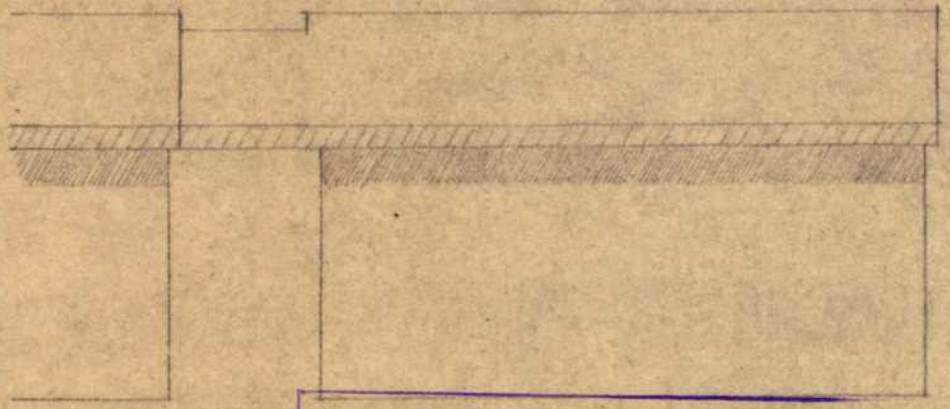


RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 225/64 Sak.nr. 5000









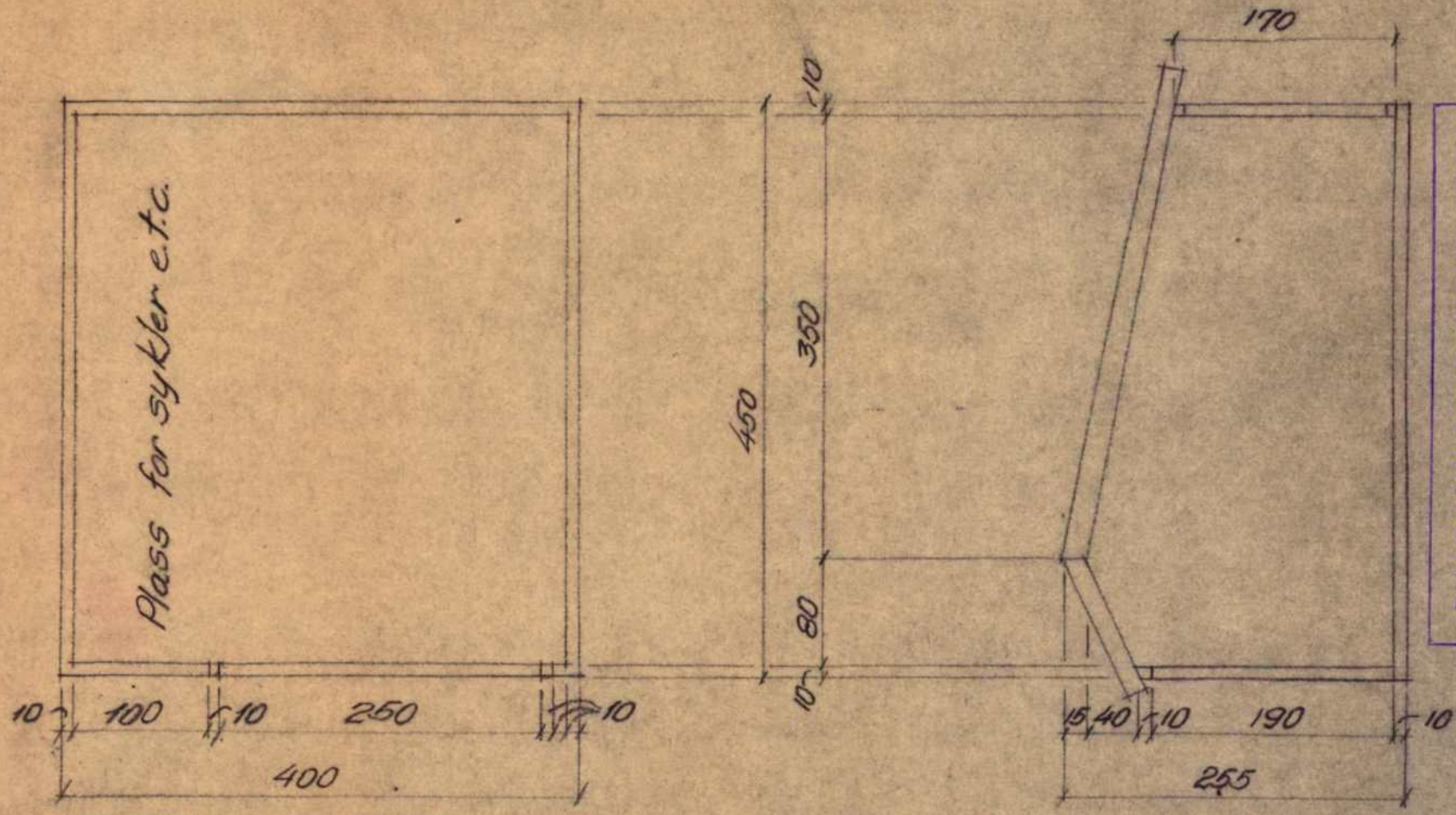
Garasje for herr Frank Johansen, Honefoss.
Fasader.
Garasjen bygges sammen med tidligere oppført garasje. Rommet mellom garasjene overbygges delvis.

RINGERIKE BYGNINGSRÅ.
Journ.nr. 225/64 Sak.nr. 204/64

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 225/64 Sak.nr. 500

Målestokk 1:50. Mål i cm

Honefoss 19/5 1964



Grunnplan

Snitt

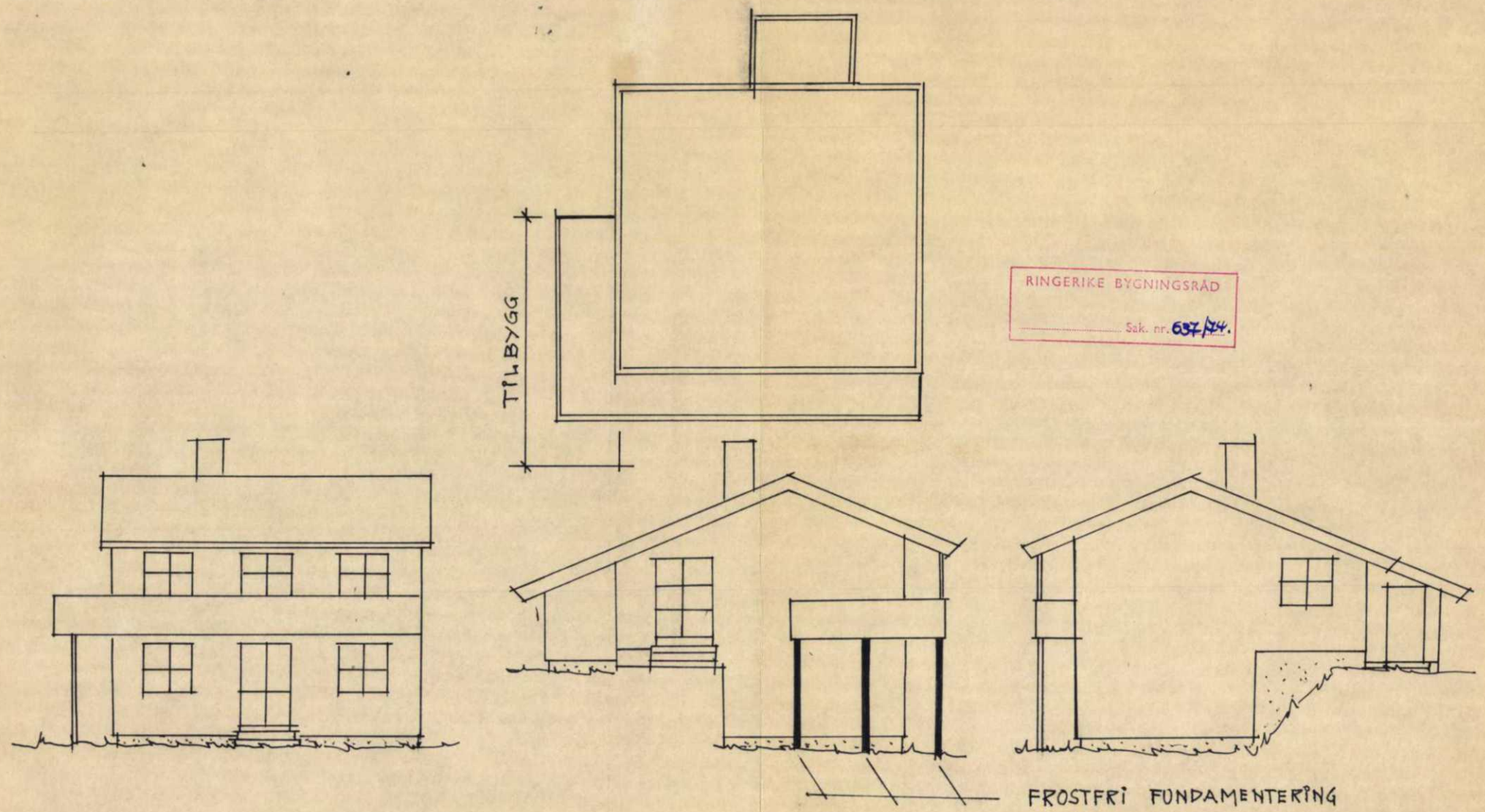
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 225/64 Sak.nr. 204/64

Garasje for herr Frank Johansen, Hønefoss.
Bygges med bindingsverk kledd med Eternittplater.
Gulv består av kuttlag med betongplate.
Vippeport eller dobbelt vadslående dører.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 225/64 Sak.nr. 504

Hønefoss 19/6. 1964

Målestokk 1:50. Mål i cm.



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 637/74.

ENEBOLIG F. JOHANSEN	Målestokk 1:100	Tegn. 30/5-74 R Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
TILBYGG TIL BALKONG		

NORDERHOV KOMMUNE
BYGNINGSVESEN

B.råd sak nr. 38 /63

FERDIGATTEST

Herved bevitnes at det for Frank Johansen

anmeldte bygningsarbeid på gnr. 87 bnr. 256

er i ferdig stand når følgende arbeide er utført:

1. Pipebeslag.
2. Rekkverk på balkong.
3. Luftekanal fra bad og w.c. ført over tak.

Byggeanmeldelsesgebyr kr. 12,55 er betalt

Tilsynsgebyr kr. 43,50 er betalt

Norderhov bygningsvesen, 9. november 1963.

for bygningssjefen

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 225/64 Sak.nr. 500

RINGERIKE KOMMUNE REFERATSAK: 637/74

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

Herr Frank Johansen
Sagaveien 3

3500 HØNEFOSS

R. K. jnr. AK/bs Ark

VEDRØRENDE GNR 87 BNR 256 - BALKONGTILBYGG.

Deres søknad datert 31/5-74.

Bygningssjefen godkjenner søknaden på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.
2. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Frank Johansen. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

Ringerike bygningsvesen, 12. juni 1974.

Alf Andreassen
bygningssjef

Ansgar Kristiansen
tekn.sekr.

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

B.rådsak nr. 1240 / 77

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Frank Johansen, Sagavn. 3, 3500 HØNEFOSS.

anmeldte byggearbeid på g.nr. 87 b.nr. 256

gate/vei: Sagavn. nr. 3

er lovlig utført

Anmerkning:

Tilbygget har en grunnflate på ca. 29 m^2. 1 etasje + ca. 8 m^2 i 1. etasje og oppført i tre.

Ringerike bygningsvesen, 20. juni 1978

for bygningssjefen
Leif Moløkken
bygn.kontr.

JNR. 225/64.

Utskrift av møtebok

I møte i Ringerike bygningsråd, den 1. oktober hvor følgende medlemmer var tilstede:

Fru Syversen, Arne Ask, Ole Samuelsen, T. Teslo Andersen, kom.ing. Bolaas og kst. brannsjef Hamar. Dessuten møtte teknikerne Eide og Rolandsgaard.

ble behandlet:

Sak 500/1964.

Gnr. 87, bnr. 256, Norderhov.
Byggherre: Frank Johansen.
Fornyet behandling av sak nr. 204/64, garasje.
Søkeren vil oppføre garasjen i mur etter de foreliggende tegninger.
Tilbygget var tidligere anmeldt i tre.

Innstilling:

Søknaden godkjennes på betingelse av at himling i garasje utføres med brannherdig plate B 30 og at den forøvrig oppføres i samsvar med forskrifter.
Erklæring fra nabo Hæstvig Borgen må innsendes hertil i tinglyst stand.

Vedtak:

Som innstillingen.

Ringerike bygningsråd, 12. oktober 1964.

Gjert Eide (sign.)

Arne Ask (sign.)

Rett utskrift:
Berit Slevikmoen
Berit Slevikmoen

Utskrift av møtebok

I møte i Ringerike bygningsråd, den 29. mai 1964 hvor følgende medlemmer var tilstede:

Fru Syversen, Arne Ask, Teslo Andersen, Ole Samuelsen, kst. kom.ing. Bolaas, kst. brannsjef Bj. Hamar, politifullm. L. Hernes. Dessuten møtte Eide og Rolandsgaard.

ble behandlet:

Sak 204/64.

Gnr. 87, bnr. 256 .

Søknad fra Frank Johansen, Ullerålsvn. 5, om tillatelse til å føre opp en garasje som tilbygg til bestående garasje tilhørende Hartvig Borgen, gnr. 87, bnr. 86. Garasjen er tenkt oppført i tre som tilbygg, og en del av garasjen vil komme til å stå på nabotomten, gnr. 87, bnr. 86, tilhørende Hartvig Borgen. Det lå ved tegninger in duplo, byggeanmeldelse in duplo, erklæring fra Hartvig Borgen, samt situasjonsskisse. Ved måling på stedet viser det seg at avstanden mellom Frank Johansens våningshus og veggliv på projektert garasje blir under 4 m. Garasjen er tenkt oppført i bindingsverk med eternitpanel. Søkeren er på stedet gjort oppmerksom på at han neppe kan påregne tilbygget godkjent som garasje, og han har da gitt uttrykk for at han alternativt søker om tilbygget som uthustilbygg.

Innstilling:

Det anmeldte tilbygg kan ikke godkjennes som garasje, men bygningsrådet vil tillate at det føres opp et tilbygg som tegningene viser, under forutsetning av at dette nyttes bare som uthus og at det innsettes så smale dører at det ikke kan benyttes som garasje.

Vedtak:

Erklæring fra nabo Hartvig Borgen om tillatelse til å ha bygget stående delvis på hans eiendom må tinglyses.
Forøvrig som innstillingen.

Ringerike bygningsråd, 8. juni 1964.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 225/64 Sak.nr. 500

Ringerike Kommune

RINGERIKE
KOMMUNE

HOLE GRAVESERVICE AS
Att: Kristiansen Thomas
Rudvangveien 6A
3530 RØYSE

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
UHZJ1422	GID 87/256	202212465	Magne Lohre	HØNEFOSS, 30.03.23

Godkjenning av Søknad om vann- og avløpsarbeid

Søknad om vann- og avløpsarbeid for eiendom 87/256 - SAGAVEIEN 37 er godkjent. Prosjektet skal utføres etter gjeldende VA-norm i Ringerike kommune. Det skal benyttes gjenge-frie anboringer, og legges ved bilder av alle tilknytningspunkter tatt på åpen grøft. Bildet tas mot nord. Ferdigmelding sendes inn via entreprenørportalen med oppdaterte tegninger. X,Y og Z koordinater oppgis på alle tilknytningspunkter. All dokumentasjon sendes inn via entreprenørportalen. Når tiltaket er gjennomført skal det sendes inn ferdigmelding med full innmåling og dokumentasjon av anlegget gjennom entreprenørportalen.

Vi orienterer om at graving av stikkledninger også er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Ved kryssing av annen part grunn skal tinglyst erklæring om rettigheter følge søknaden. Dere er ansvarlige for å sikre at alle nødvendige tillatelser er på plass før arbeidene igangsettes. Kontakt byggesakskontoret ved behov for veiledning.

Med hilsen

Magne Lohre
Saksbehandler

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**87**	**256**	**0**	**0**	Grunneiendom	SKOGLY	Ja	713,9	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.05.1962	Nei	Nei	Nei			Nord: 6672282,78 Øst: 570046,33 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			87/256	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			87/256	0
Skylddeling	04.05.1962				87/256	0
					87/86	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159349705	Enebolig		Tatt i bruk	115	0	115

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sagaveien	37			Nord: 6672275 Øst: 570042 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3515-HØNEFOSS Grunnkrets 207-Ullerål 3 SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Kirkesokn 2-Ullerål Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: N1048	

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
713,9	Nord: 6672282,78008363 Øst: 570046,32999681 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:

Grensene er ikke koordinatmålt. Arealet er 742,5 m² i henhold til vedlagte målebrev. Ferdigattest for enebolig er gitt 09.11.1963. Godkjent søknad om oppføring av garasje 12.10.1964. Godkjent søknad om tilbygg til enebolig (balkong) 12.06.1974. 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. Ferdigattest for tilbygg til enebolig er gitt 20.06.1978.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**87**	**256**	**0**	**0**	Sagaveien 7, 3515 HØNEFOSS Sagaveien 37, 3515 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	713.89m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	713.89m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 196	Hovsmarkveien Boligfelt (22.12.1988)	Boliger	692.14m^2
	3305 196	Hovsmarkveien Boligfelt (22.12.1988)	Felles avkjørsel	21.32m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVSMARKVEGEN BOLIGFELT, RINGERIKE KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelse plasseres som vist på planen.

§ 2.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE / KOMMUNAL UTLEIEBOLIG.

Samme bestemmelser som for småhusbebyggelse.

§ 3

AREAL FOR SMÅHUSBEBYGGELSE.

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Boligens loftsetasje kan utnyttes til rom for varig opphold. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Bygningene skal ha saltak.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4

FRIOMRÅDER.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5.

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Tillatt utnyttingsgrad: Maks 0,20 inkl. garasje.

c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.fineprint.com

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) De regulerte frisiktområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

TEKNISK SEKTOR, Reguleringskontoret
15. juni 1988

Vedtatt av Ringerike kommunestyre 22.12.88, sak 190.

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.fineprint.com

Dagbok 1257/62 Ls

Prt.koll side 1048
J. nr.
L. nr.

NORDERHOV ..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Haugli (eiend. navn), gr. nr. 87 br. nr. 86

Parsellen er gitt br. nr. 257. (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet ..... gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1962 den 17. april ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av "Haugli" gnr. 87 bnr. 86 av sk.m. 0,05 i Norderhov.

Forretningen er forlangt av Hartvig Borgen som ønsker parsellen skylddelt til seg selv og

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av tekniker Higrav på vegne av kommuneingeniøren i Norderhov.

i nærvær av kartvitne Karl Bjerkeli og Ingvald Libæk.

Ved forretningen møtte: [1])

Selger Hartvig Borgen.

Kjøper Solveig Johansen.

Av naboer møtte ingen, men Johan Borgen var varslet.

Parsellen måler i meter:

Mot nordøst til 87/41 med lengde 38,2 m.
" sydøst " veg " " 26,5 "
" sydvest " 87/86 " " 24,8 "
" vest " privat veg (87/86) med lengde 22,6 m.

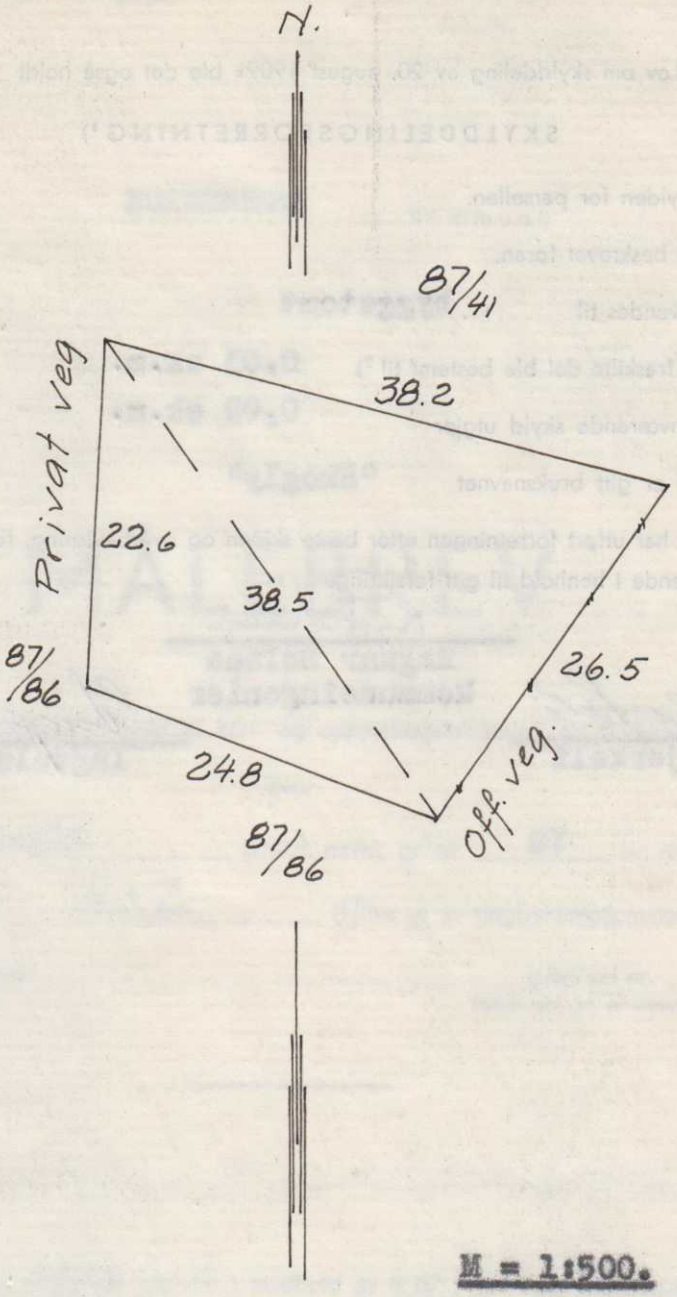
Arealet er 742,5 m2.

Parsellen er avgrenset med jernbolter.

Forretningen avsluttet den 17. april 1962.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.



M = 1:500.

Areal: 742,5 m2.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING[1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,03 sk.m.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,02 sk.m.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Skogly"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

R. Bolaas

Ragnar Bolaas
kommuneingenier

Karl Bjerkeli

Karl Bjerkeli

Ingvald Libæk

Ingvald Libæk

Påtegninger: [3])

[1]) Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

R. A.

RINGERIKE KOMMUNE

17.08.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**87**	B.Nr:	**256**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Sagaveien 37						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**25.02.2020**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**nei**
Siste feie dato:	***01.12.2022***	

Antall Skorsteiner:
Antall Ildsteder:

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:17.08.2026

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	87	Bnr.	256	Fnr.		Snr.	

Adresse	Sagaveien 37,3515 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	84

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	50

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. 2859,-

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: 14.08.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	87	Bnr.	256	Fnr.		Snr.	

Adresse	Sagaveien 37,3515 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei		x

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

Ringerike kommune

Dato: 14.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 87 Bnr.: 256 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sagaveien 7
Gatenr:	19200
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3515 HØNEFOSS

Gateadresse:	Sagaveien 37
Gatenr:	19200
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3515 HØNEFOSS

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:14.08.2026 kl. 13.30

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1145588-1/200	HJEMMEL TIL
16.09.2021 07:34	EIENDOMSRETT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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



SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1962/3707-2/23 23.11.1962	BESTEMMELSE OM GJERDE

GRUNNDATA

1962/1257-1/23 04.05.1962	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 87 BNR: 86
2020/1734912-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 87 BNR: 256
2024/782682-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 87 BNR: 256

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sagaveien 37, 3515 Hønefoss
Gnr. 87, Bnr. 256, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260132

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.
