PRIVATMEGLEREN

INNGJERDINGA 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Inngjerdinga 27 , 3514 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 132, bnr. 266

Markedsverdi

6 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1467 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KB1670

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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 er oppført i 1986 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt med flere vesentlige oppgraderinger i nyere tid, blant annet totalrenovering av bad, vaskerom og kjøkken samt oppgradering av det elektriske anlegget i 2017. Som kjøper kan man forvente en bolig med normal bruksslitasje, men det må påregnes at utvendige bygningsdeler som yttertak, vinduer og dører fra byggeåret har passert eller nærmer seg sin forventede levetid og vil kreve vedlikehold eller utskifting på sikt. Bygningen er fundamentert med støpt såle direkte på faste masser, og grunnmuren i underetasjen er oppført i Multimur-elementer med utvendig sprøytebetong. Etasjeskillet mellom underetasjen og hovedetasjen består av et tradisjonelt trebjelkelag i treverk, mens det over garasjen er benyttet betongelementer.
Ytterveggene over terreng er bygget i tradisjonelt, isolert bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel, og takkonstruksjonen er utført som et saltak med tresperrer tekket med betongtakstein.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er et saltak med en målt takvinkel på cirka 34 grader.
Yttertekkingen består av rødfarget betongtakstein fra byggeåret 1986. Ved vindskiene er taksteinen er lagt helt ut over kanten. I kilrenner (gradrenner) er det registrert at taksteinen er lagt med overlapping under rennen (en uvanlig utførelsesmetode, men det er ikke observert skader som følge av dette på undertaket).
Taket på garasjen (som utgjør gulvkonstruksjonen for nordterrassen) ble tekket på nytt med sveisemembran/folie i 2019 av Bjørn Schramm AS (utført som forsikringssak etter en tidligere lekkasje). Taket er besiktiget fra feiestigen.
Takrenner og nedløpsrør er i hovedsak utført i mørkegrå plast fra byggeåret 1986. Det er montert en fast stige (feierstige) opp til skorsteinen på taket. Det er ikke montert snøfangere på yttertaket.
Nedløpet på nordsiden ved garasjen er av nyere dato og ble skiftet i 2019 av fagfolk i forbindelse med sveisearbeidene på garasjetaket.
Takkonstruksjonen er oppført som et tradisjonelt saltak med sperrer i treverk. Konstruksjonen er isolert mot den oppvarmede sonen under (loftstuen). Det er etablert lufting via spalter i takutstikkene på langveggene (raftekasser). Adkomst til det uinnredede hanebjelkeloftet (kaldloftet) og kneloftene skjer via tette luker. Under befaringen åpnet den jeg en spikret inspeksjonsluke til et uinnredet kneloft.
Veggkonstruksjonen i underetasjen mot terreng er oppført i "Multimur"-elementer. Dette er en isolert elementkonstruksjon bestående av en EPS-kjerne (skum) med innsveiste trelekter/stendere, utvendig belagt med ca. 10 cm sprøytebetong som utgjør den bærende delen, og gipsplater på innsiden. Vegger over terreng er oppført i tradisjonelt, isolert bindingsverk i treverk. Utvendig fasade er kledd med stående tømmermannspanel. Det er registrert svart vindpapp (Vaflex) som vindtetting bak kledningen. Fasadekledningen på hovedhuset ble jevnlig vedlikeholdt og beiset sist i 2017.
I underetasjen, etter en lekkasje fra garasjetaket i 2019 (forsikringssak), ble innerveggen i soverommet oppbygget mot garasjen helt på nytt. Det ble samtidig satt inn en ny dør til garasjen og innerveggen i den tilstøtende boden ble gjenoppbygget. Konstruksjonen har ikke kontinuerlig luftespalte bak kledningsbordene. Store takutstikk gir god konstruktiv beskyttelse og reduserer den direkte fuktbelastningen, men løsningen tilfredsstiller ikke moderne krav til totrinnstetting og uttørking av kledning.
Vinduene er i all hovedsak opprinnelige trevinduer fra byggeåret, stemplet med produksjonsår 1985. Disse har trelags isolerglass, er sidehengslede og utoverslående. De opprinnelige vinduene er utstyrt med en integrert lufteåpning/spalte i karmen, og enkelte har en egen lufteramme/luftevindu ved siden av glassfeltet. I 1. etasje ble det under oppgradering av vaskerommet i 2017 besluttet å ikke skifte vinduet, slik at dette vinduet er opprinnelig.
På soverommet i underetasjen ble det i 2022 som egeninnsats satt inn et helt nytt glidehengslet trevindu lakkert i hvit farge, utstyrt med moderne tolags isolerglass. Murverk rundt vinduet ble pusset opp i samme forbindelse.
Eier opplyser at det ikke er registrert påviste eller synlige punkterte isolerglass.
Hovedytterdøren i underetasjen er en tofløyet tredør fra byggeåret 1986 med glassfelt og gjennomgående sprosser.
Inngangsdøren i 1. etasje ble skiftet ut i 2024 som egeninnsats og består av en profilert, hvitmalt og isolert dør med et smalt, stående glassfelt.
Mellom utvendig bod og den uoppvarmede garasjesonen ble det montert en ny hvitmalt, isolert dør i 2019 (utført som en del av forsikringssaken).
Terrassedøren (verandadøren) fra stue/kjøkken ble skiftet ut i 2024 som egeninnsats og består av en hvitmalt tredør med et stort tolags isolerglassfelt.
Terrassedøren fra soverom mot vest er opprinnelig fra byggeåret med trelags isolerglass i hvitmalt treramme.
Terrassedøren på loftet er også opprinnelig fra byggeåret med isolerglass i hvitmalt treramme.
Veranda mot vest har tilgang fra soverom i sørenden. Konstruksjon i trebjelkelag med terrassebord. Rekkverket er utført i tre med liggende spiler og har en høyde over 100 cm. Det er målt en lysåpning på over 10 cm fra terrassebordene til den nederste liggende spilen. Overflatebehandlet i 2018/2019.

Terrasse mot nord over garasje er en stor terrasse på ca. 35 m².
Tettesjiktet under terrassen utgjøres av garasjetaket, som ble tekket på nytt med sveisemembran/folie i 2019 av Bjørn Schramm AS etter en tidligere lekkasje (forsikringssak). Overliggende terrassebord og rekkverk ble oppbygd som egeninnsats i 2019. Det ble etablert et plassbygd utekjøkken på terrassen i 2025.

Overbygget veranda er en mindre nordvendt veranda med spaltegulv i tre og trerekkverk fra byggeåret 1986. Rekkverket er målt til en høyde på cirka 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene på gulvene består i hovedsak av laminat. Gulvene i underetasjen (gang og soverom) har installert elektriske varmekabler fra byggeåret 1986. Gulvoverflater er fornyet i flere omganger:
Loft: Nytt klikklaminat i 2018–2019 (egeninnsats).
1. etasje (stue, kjøkken, gang, soverom 1 og soverom 2): Laminat lagt i 2017 (delvis egeninnsats).
Garderoberom: Gulvoverflate fornyet i 2017.
Innvendige vegger består i hovedsak av malte gipsplater, malte panelplater (MDF) og tapetserte flater. Himlinger er utført med trepanel og malte plater. Jevnlige overflateoppgraderinger er tzt løpende.
Etasjeskilleren mellom underetasjen og 1. etasje er oppført som et

Beskrivelse av eiendommen

tradisjonelt trebjelkelag i bjelkekonstruksjon. Gulv mot grunn i underetasjen består av en plasstøpt betongplate på mark.
Etasjeskiller over garasjen er i betongelementer eller lignende.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen er utstyrt med en elementpipe (skorstein) i Leca som går gjennom alle etasjer. I stuen i 1. etasje ble det i 2017 installert en ny, frittstående rentbrennende peisovn av merket Aduro, montert med en ubrennbar herdet glassplate på laminatgulvet foran. Feieluken (sotluken) til skorsteinen er plassert i soverommet mot vest i underetasjen.
Underetasjen har gulv og vegger som ligger helt eller delvis under utvendig terrengnivå. Ytterveggene mot terreng er oppført i "Multimur"-elementer. Dette består av EPS-isolasjon med innsveiste trelekter, som er utvendig belagt med ca. 10 cm sprøytebetong og innvendig kledd med gips.
Konstruksjoner med innbygd treverk under terrengnivå er definert som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600. For å kontrollere tilstanden er det utført fysisk hulltaking (minimum 73 mm hull).
Bygningsdelen har for øvrig stått i 40 år uten tegn til åpenbare skader.

Det ble utført fysisk hulltaking (minimum 73 mm hull

Måling i garasjesone (ytterveggs bunnsvill) Måling i den nederste eksponerte trelekten i overgangen mot betongsålen bak en henger viste fuktverdier på 18–20 %
Det er påvist forhøyede fuktverdier i den skjulte trekonstruksjonen i yttervegg mot terreng Dette indikerer fuktvandring fra grunnen eller utilstrekkelig utvendig fuktsikring/drenering. Veggkonstruksjonen i Multimur fremstår som en risikokonstruksjon med forhøyet fuktnivå i nedre deler, noe som over tid gir fare for muggsopp og svertesopp i de innbygde trelektene.

Fuktnivået i de etablerte borehullene bør kontrolleres som en del av vedlikeholdet for å kartlegge eventuelle endringer.
Det har for øvrig gått 40 år uten noen åpenbar skade
Trappen mellom etasjene er en åpen, hvitmalt svingtrapp i treverk.
Det er montert et hvitmalt rekkverk i tre på den åpne siden av trappeløpet.
Det er registrert knirk i trappetrinnene ved vanlig gange.
Knirk i trinnene kan forsøkes utbedret ved å etterstramme innfestinger eller kile trinnene fra undersiden der trappekonstruksjonen er tilgjengelig.
Trappen mangler håndlist (håndløper) på veggsiden. Det er også registrert at åpningene mellom trappetrinnene (åpne opptrinn) og avstanden mellom de liggende rekkverksspilene overskrider 10 cm
Innvendige dører består av klassiske finerte fyllingsdører i treverk fra byggeåret. I 2017 ble det kjøpt nye dørblader (Easy 8x21 hvit), karmer og vridere fra Proffsenteret AS til deler av boligen.
Det er kun byttet dørblad med unntak av dørene inn til begge bad hvor det også er satt inn nye karmer i 2017.
Det er foretatt visuell kontroll og stikkprøver for å se etter spor av treødeleggende insekter, gnagere eller andre skadedyr.
-

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Dette badet ble totalrenovert i 2017. Arbeidene ble utført som en kombinasjon av murer-/flisarbeid fra autorisert murmester, rørleggerarbeid og el-installasjon.
Det foreligger fakturakopier og bilder av oppbyggingen, samt elektrikerpapirer. Dette murerfirmaet har senere gått konkurs
Vegger er utført med slette, lyse MDF-våtromsplater. Himlingen er kledd med MDF-panel.
Gulvet har et OSB-underlag med en helsveiset banemembran (vinylbelegg) og varmekabler. Det er jevnt fall mot sluk og god oppkant bak gulvlistene.
Banemembranen utgjør det vanntette sjiktet. Det er montert et plastsluk med klemring og mansjett nær utslagsvasken.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt en utslagsvask.
Vaskerommet har en mekanisk avtrekksvifte med fuktsensor som starter automatisk.
Tilluft er via lufte feltet til vinduet.
Med hensyn til at det ikke er etablert membran på veggene anses hulltaking til vaskerommet som unødvendig ettersom eventuell fuktskader vil fort synliggjøres på grunn av MDF platene som er veldig fuktømfintlige.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Det foreligger fakturakopier og bilder av oppbyggingen, samt elektrikerpapirer. Dette murerfirmaet har senere gått konkurs
Veggene har storformat fliser og pussede vegger. Taket har malte plater.
Gulvet har storformatflis, varmekabler, og mosaikkflis i dusjsonen.
Målinger viser at det er et svakt fall på gulvoverflaten utenfor våtsonene inn mot badekar og dusj.
Det virker til at fallet er bedre i dusjsonen, men vanskelig å måle på grunn av badekaret.
Det er benyttet folie eller banemembran på gulvet. Membranen er så vidt synlig i overgangen til dørterskelen, noe som indikerer at det er etablert en liten oppkant (nøyaktig høyde på oppkanten er usikker, men den er til stede). Det er montert et plastsluk under badekaret.
Rommet har et vegghengt Geberit-toalett, hvitmalt servantskap, og et innebygd badekar med dusjarmatur og fast glassvegg.
Badet er ventilert med en ULV (Universal loftsvifte.
Dette er mekanisk avtrekk som knytter sammen våtrom og kjøkken med en felles motor på kaldtloftet.
Det har tatt hull på soverommet/ kontor bak badekaret.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

Våtrom › Underetasje › Bad
Det foreligger tilbud og fakturaer på flis/murerarbeid, samt samsvarserklæring fra elektriker.
Veggene er flislagt med storformat fliser (60x60 cm) i en lys beige farge med lyse fuger. Himlingen består av hvitmalt trepanel med innfelte downlights.
Gulvet har 60x60 cm storformat fliser i lys beige farge, samt en nedsenket dusjnisje belagt med mosaikkflis. Det er elektriske varmekabler i gulvkonstruksjonen. Fallet er målt til cirka 1:150 fra dørterskel til dusjsone, og det er over 30 mm høydeforskjell til slukrist (godkjent oppkant). Fallet lokalt i dusjsonen er på over 1:50.
Smøremembran ble påført gulv og vegger i våtsonene i 2017. Det er et Purus plastsluk med registrert klemring og membranmansjett.
Rommet har et vegghengt Geberit-toalett med en synlig lekkasjespalte under, servantskap (120 cm) i lys eikefiner, fastmontert dusjvegg i glass, takdusj og et høyskap i eikefiner.
Det er installert en Elicent mekanisk avtrekksvifte i ytterveggen i dusjsonen, samt en eldre ventilasjonskanal med en loftsvifte. Det er

Beskrivelse av eiendommen

tilluftsspalte under dørbladet for overstrømning
Det ble tatt et 73 mm borehull under trappen for fuktmåling i bunnsvillen. Målingen viste en fuktkvote på 10.0 % fukt, noe som betyr at konstruksjonen er tørr.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og ble totalrenovert i 2017 (egeninnsats). Innredningen har moderne, glatte fronter og en stor kjøkkenøy som sentralt element. Blandebatteriet ble montert av Varme & Sanitær AS i 2017. Det er montert en integrert oppvaskmaskin fra Hotpoint Ariston, mens de øvrige integrerte hvitevarene er fra Electrolux. Det ble lagt opp helt nye elektriske kurser og ledningsnett til kjøkkenet i 2017 av Av og På Elektro AS.
Det ble lagt nytt gulvlaminat i 2017.
Over komfyrtoppen er det montert en ventilator (kjøkkenvifte) som leder luften opp over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens innvendige vanntilførsel består i hovedsak av synlige kobberrør fra byggeåret 1986. Til de renoverte våtrommene (begge badene og vaskerommet fra 2017) er det lagt opp nye rørforbindelser inni veggene. Det er benyttet et rør-i-rør-system.
Hovedstoppekranen og trykkreduksjonsventilen er plassert i boden i underetasjen.
Innvendige avløpsledninger består av plastrør (PP/PVC) fra byggeåret 1986. Synlige avløpsledninger og en tilgjengelig stakeluke er plassert ved hovedstoppekranen i bod/garasjesonen i underetasjen. Det er etablert lufting over yttertaket.

Plastrør i avløpsnettet har en forventet levetid på ca. 50 år (Tabell C.5). Med en alder på 40 år nærmer det opprinnelige avløpsnettet seg slutten på sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for sprøhet i plastmaterialet og utettheter i skjøter ved mekanisk belastning. Det er ikke registrert treg avrenning, lukt eller utettheter under befaringen.
Avløpsledninger og stakeluker bør holdes lett tilgjengelige for inspeksjon. Det anbefales å planlegge utskifting eller innvendig rørfornying (strømpe-renovering) av avløpsnettet i forbindelse med fremtidig totalrenovering av VVS-anlegget.
Det er montert en ULV (Universal loftsvifte)
Her er det en felles motor og forgrening som samler avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Denne styres med bryter ved sikringsskapet.
Motoren her er plassert på kaldtloftet.
Varmtvannstanken er en moderne kvalitetsbereder av merket Høiax, modell Titanium Standard 300 (volum på 282 liter, effekt 3 kW). Tanken er produsert og installert i 2017 og er plassert på gulvet i boden i underetasjen. Det er et fungerende gulvsluk i umiddelbar nærhet av berederen.
Boligens sikringsskap er plassert i gangen i 1. etasje utenfor vaskerommet. Skapet ble komplett oppgradert og rehabilitert i 2017 av Av og På Elektro AS (Rune Helgesen). Det er utstyrt med moderne automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere, samt overspenningsvern. Kursfortegnelsen er montert på innsiden av skapdøren og er komplett utfylt. Det foreligger samsvarserklæring og kontrollskjemaer fra installatøren. I 2017 ble det etablert nye kurser og ledningsnett til det totalrenoverte kjøkkenet, vaskerommet og badene av samme autoriserte elektroinstallatør.
Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.
Boligen er tilkoblet fibernettverk, med tilhørende boks montert på yttervegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlige setningsskader, utglidninger eller sprekker i grunnen eller på synlige fundamenter som tyder på ustabil byggegrunn.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren består av grunnmursplast (knasteplast/Platon-plast) som er montert langs muren mot terreng.
Dreneringssystemet (drensvannsledninger og omfyllingsmasser under terreng) er opprinnelig fra byggeåret 1986.
Grunnmuren er oppført som en integrert del av Multimur-konstruksjonen (plasstøpt betong og sprøytebetong utvendig).
Fundamentene ligger skjult under terreng og er støpt direkte på faste masser/fjell.
Det er ikke registrert synlige strukturelle sprekker, setningsskader eller deformasjoner i den synlige delen av grunnmuren over terreng. (At muren innvendig er en risikokonstruksjon i form av Multimur er beskrevet og vurdert under "Rom under terreng").
Eiendommens tomt er lett kupert og skråner naturlig. Området inntil grunnmuren består delvis av gressplen og delvis av beplantning.
Uteområdet ellers utgjøres av en flat gressplen avgrenset av en høy, skjermende hekk og et lavt, grålmalt tregjerde mot veien.
Gårdsplassen er asfaltert med kantstein i granitt (etablert i 2018).
Eiendommen er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet i Ringerike kommune via private stikkledninger i plast (PP/PVC) oppført i 1986. Eierandelen og vedlikeholdsansvaret for de private stikkledningene påligger hjemmelshaver frem til det kommunale tilkoblingspunktet i veien (iht. tinglyst erklæring fra 1985).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	234 m²
Totalpris	6 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

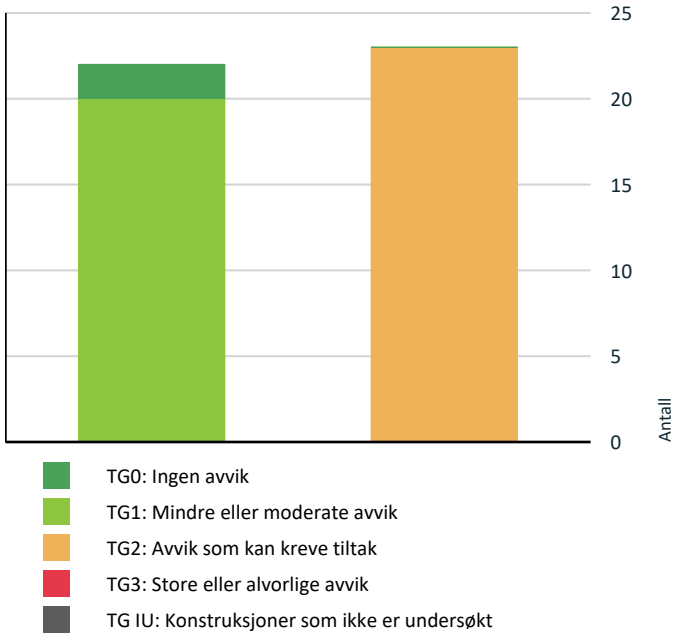
Enebolig

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

I underetasjen er det kun mindre endringer med delevegger og adkomst mellom garasje og boligen.
I 1. etasje stemmer plantegningen med dagens bruk.'
på loftet er det ikke tegnet inn noen deler vegger og det er ikke beskrevet bruk av arealet.

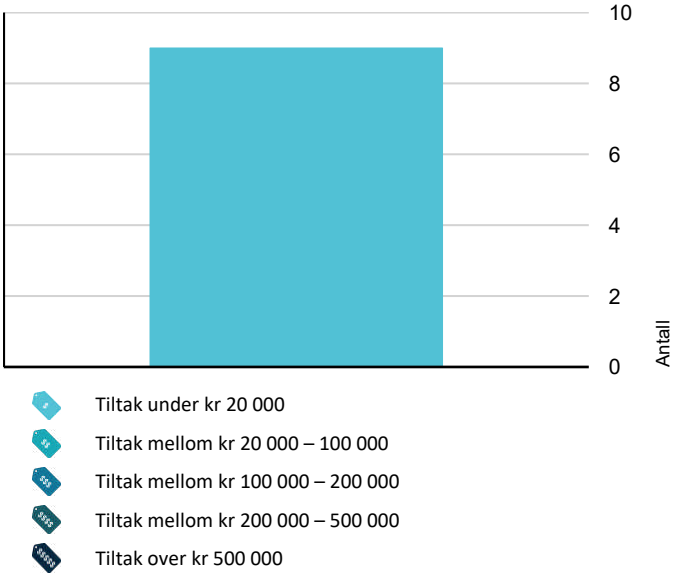
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Både betongtaksteinen og undertaket på huset er opprinnelige fra 1986. Med en alder på 40 år har disse passert sin normale forventede levetid
Det er registrert utbredt mosedannelse på taksteinen. Dette hindrer fri og rask fuktavrenning og øker faren for frostsprengning i steinen vinterstid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Alder og slitasje
Lekkasje i endelokk
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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Malingsblæring
Det er observert begynnende blæring og flassing i malingsfilmen på tømmermannspanelet ved inngangspartiet i underetasjen. Dette skyldes sannsynligvis maling/behandling med uegnet, diffusjonstett malingstype over en eldre linoljebehandlet flate, noe som hindrer tilstrekkelig heft og naturlig utlufting av treverket.
Multimur fungerer tilfredsstillende så lenge konstruksjonen er hermetisk innkapslet, men har en iboende høy fuktrisiko.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Aldersavvik på opprinnelige vinduer

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Justeringsbehov
Alder

Kostnadsestimat: Under 20 000

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert at en lås/skjøt i laminaten har gått opp på soverommet mot vest i underetasjen (Soverom ved skorsteinen). Dette har ført til en synlig åpen sprekk mellom laminatbordene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Det er registrert en synlig sprekk i den innvendige bakplaten i Aduro-ovnens brennkammer.
Det mangler en ubrennbar, ildfast plate på gulvet foran feieluken på soverommet i underetasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er foretatt fuktmåling i garasjesonen, spesifikt i den nederste eksponerte trelekten (bunnsvill) i overgangen mot betongsålen bak en tilhenger.
Målingene viste fuktverdier på 18–20 %.
Dette er forhøyede fuktverdier i den skjulte trekonstruksjonen, noe som indikerer fuktvandring fra grunnen eller begrenset effekt av utvendig fuktsikring/drenering. Som en konsekvens av konstruksjonens oppbygging (Multimur), vil forhøyet fukt i nedre deler innebære en viss risiko for fuktskader over tid.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Flere av de opprinnelige innvendige dørene kniper i dørkarmen eller er trege å lukke ordentlig på grunn av naturlig trebevegelse og setninger over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Under befaringen på det uinnredede kaldloftet/kneloftet ble det registrert en del muselort spredt utover på den eksponerte glassullisolasjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Alder.
Rørene har oversteget halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Løs/manglende topplist/kantlist

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er registrert flatt terreng inn mot grunnmuren på enkelte steder.
Dagens anbefalinger (blant annet NS 3600) tilsier et fall på minimum 1:50 de første tre meterne ut fra veggen for å lede overflatevann bort. Det presiseres imidlertid at boligen er rundt 40 år gammel, og det er ikke registrert fuktproblemer, skader eller andre konsekvenser som følge av dagens terrengutforming.

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

Stikkledningene fra 1986 har en forventet levetid på cirka 50 år. Med en alder på 40 år har stikkledningene passert halvparten av sin forventede levetid

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Krav vedrørende bruksvann er ivaretatt, men i forhold til evt. lekkasjevann er fallet utenfor dusjen noe lite i forhold til dagens krav

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Lysåpningen mellom terrassegulvet og første liggende spile på vestverandaen er målt til over 10 cm

Rekkverket på den overbygde verandaen på loftet er målt til cirka 90 cm, noe som er lavere enn gjeldende krav på befaringstidspunktet.

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.

Det mangler rekkverk på repoet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2017	Nytt kjøkken og overflatefornyelse	Kjøkkeninnredning montert som egeninnsats. Rørleggerarbeid med montering av blandebatteri ble utført av Varme og Sanitær AS. Av og På Elektro AS la opp nye kurser og nytt ledningsnett. Himlingstak og vegger ble ytterligere fornyet i 2024.
2017	Totalrenovert bad i underetasje	Komplett oppbygging og flislegging av bad i underetasjen. Flis- og murerarbeid ble utført av Murmester Torkild Erlandsen AS, rørleggerarbeid av Varme og Sanitær AS, og elektriske installasjoner av Av og På Elektro AS. Utstyrt med beige storformatfliser på gulv og vegger, nedsenket dusjnisje med mosaikkflis, Wedi våtromsplater med vanntett smøremembran, vegghengt toalett med innbygget Geberit-sisterne og elektriske varmekabler.
2017	Totalrenovert bad i 1. etasje	Komplett renovering av badet i 1. etasje med flislagt gulv, storformatfliser, mosaikk i dusjsone, Geberit vegghengt toalett og innebygd badekar. Rørleggerarbeid ble utført av Varme og Sanitær AS og el-installasjoner av Av og På Elektro AS. Murer- og flisarbeid ble utført av Johansen mur og flis AS.
2017	Totalrenovert vaskerom	Vaskerommet ble totalrenovert med oppbygning av OSB-underlag på gulv, helsveiset banemembran dratt opp som oppkant bak fotlister, og vegger kledd med MDF-våtromsplater. Snekker- og flisarbeid av Johansen mur og flis AS, rørleggerarbeid av Varme og Sanitær AS, og el-installasjoner av Av og På Elektro AS.
2017	Ny peisovn og forsterket bæring	Installasjon av ny, rentbrennende peisovn av merket Aduro på ubrennbar herdet glassplate i stuen. Pipen ble pusset utvendig. Samtidig ble den bærende limtrebjelken under stuegulvet forsterket med Leca-søyler og pusset for stabil avlastning.
2017	Overflateoppgradering og oppussing	Fornyelse av tak, vegger og overflater på Soverom 1 og Soverom 2, murvegger ble pusset, samt nytt klikklaminat på gulv i gangen og i garderoberommet. Utført som egeninnsats.
2017	Beising av loft	Innvendig panel og himlingstak på loftet ble beiset som egeninnsats.
2017	Ny varmtvannstank	Montering av ny, moderne kvalitetsbereder av merket Høiax Titanium Standard på 282 liter på boden i underetasje.
2018	Asfaltering og støttemur ute	Gårdsplassen og innkjøringen ble asfaltert, og det ble oppført en solid forstøtningsmur av stablet naturstein som tørrmur.
2018	Nytt gulv på loft	Det ble lagt nytt klikklaminat på loftet som egeninnsats i 2018
2019	Retekking av garasjetak og innvendig utbedring	Garasjetaket ble sveiset og tekket på nytt med sveisemembran av Bjørn Schramm AS etter lekkasje (forsikringssak som følge av en lekkasje grunnet et ekstremt værskifte snø/store nedbørsmengder over natta). Innvendige følgeskader ble utbedret med ny vegg mot garasjen i soverom, dør til garasje og ny gipsvegg i bod. Etablering av ny terrasse, bjelkelag og rekkverk over garasjen ble utført som egeninnsats.
2019	El-bil lader	Installert el-bil lader, montert utvendig på veggen i underetasjen.
2020	Renovering av kontor	Lagt nytt gulv, nytt innvendig tak og tapetsert over de opprinnelige sponplatene på kontoret i 1. etasje. Utført som egeninnsats.
2020	Overflateoppgradering og oppussing	Lagt nytt gulv i gangen oppå flisene i underetasjen.
2022	Utvidelse og oppgradering av Soverom 2	Soverommet i underetasjen ble utvidet med en ny lettvegg og det ble satt inn et nytt glidehengslet trevindu med tolags isolerglass. Utført som egeninnsats.
2023	Nye dører og modernisering av stue og gang	I 2024 ble det montert ny hovedinngangsdør i 1. etasje og en ny terrassedør. Gangen og stuen ble modernisert i 2024 med nye MDF-plater på vegger og nye himlingstak. Utført som egeninnsats.
2025	Plassbygd utekjøkken	Etablering av et praktisk, plassbygd utekjøkken på den store nordvendte terrassen over garasjen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er et saltak med en målt takvinkel på cirka 34 grader. Yttertekkingen består av rødfarget betongtakstein fra byggeåret 1986. Ved vindskiene er

taksteinen er lagt helt ut over kanten. I kilrenner (gradrenner) er det registrert at taksteinen er lagt med overlapping under rennen (en uvanlig utførelsesmetode, men det er ikke observert skader som følge av dette på undertaket).
Taket på garasjen (som utgjør gulvkonstruksjonen for nordterrassen) ble tekket på nytt med sveisemembran/folie i 2019 av Bjørn Schramm AS (utført som forsikringssak etter en tidligere lekkasje).
Taket er besiktiget fra feiestigen.

Vurdering av avvik:
• Både betongtaksteinen og undertaket på huset er opprinnelige fra 1986. Med en alder på 40 år har disse passert sin normale forventede levetid
• Det er registrert utbredt mosedannelse på taksteinen. Dette hindrer fri og rask fuktavrenning og øker faren for frostsprengning i steinen vinterstid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Mose på takflaten bør fjernes ved skånsom takvask og eventuell etterfølgende kjemisk mosebehandling for å sikre fri fuktavrenning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er i hovedsak utført i mørkegrå plast fra byggeåret 1986. Det er montert en fast stige (feierstige) opp til skorsteinen på taket. Det er ikke montert snøfangere på yttertaket. Nedløpet på nordsiden ved garasjen er av nyere dato og ble skiftet i 2019 av fagfolk i forbindelse med sveisearbeidene på garasjetaket.

Vurdering av avvik:
• Alder og slitasje
• Lekkasje i endelokk
• 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
• Takrennesystemet i plast fra 1986 har passert sin forventede funksjonstid (normalt 25–30 år) blir sprøtt og utsatt for deformasjoner under snølast.
• Det er registrert en mindre utetthet i endelokket på takrennen på baksiden mot vindskien. Dette har ført til drypping, vannsøl og misfarging av det tilstøtende treverket på vindskien.
• 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 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som et tradisjonelt saltak med sperrer i treverk. Konstruksjonen er isolert mot den oppvarmede sonen under (loftstuen). Det er etablert lufting via spalter i takutstikkene på langveggene (raftekasser). Adkomst til det uinnredede hanebjelkeloftet (kaldloftet) og kneloftene skjer via tette luker. Under befaringen åpnet den jeg en spikret inspeksjonsluke til et uinnredet kneloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen i underetasjen mot terreng er oppført i "Multimur"-elementer. Dette er en isolert elementkonstruksjon bestående av en EPS-kjerne (skum) med innsveiste trelekter/stendere, utvendig belagt med ca. 10 cm sprøytebetong som utgjør den bærende delen, og gipsplater på innsiden.
Vegger over terreng er oppført i tradisjonelt, isolert bindingsverk i treverk. Utvendig fasade er kledd med stående tømmermannspanel. Det er registrert svart vindpapp (Vaflex) som vindtetting bak kledningen. Fasadekledningen på hovedhuset ble jevnlig vedlikeholdt og beiset sist i 2017.
I underetasjen, etter en lekkasje fra garasjetaket i 2019 (forsikringssak), ble innerveggen i soverommet oppbygget mot garasjen helt på nytt. Det ble samtidig satt inn en ny dør til garasjen og innerveggen i den tilstøtende boden ble gjenoppbygget.
Konstruksjonen har ikke kontinuerlig luftespalte bak kledningsbordene. Store takutstikk gir god konstruktiv beskyttelse og reduserer den direkte fuktbelastningen, men løsningen tilfredsstiller ikke moderne krav til totrinnstetting og uttørking av kledning.

Vurdering av avvik:

• Malingsblæring
Det er observert begynnende blæring og flassing i malingsfilmen på tømmermannspanelet ved inngangspartiet i underetasjen. Dette skyldes sannsynligvis maling/behandling med uegnet, diffusjonstett malingstype over en eldre linoljebehandlet flate, noe som hindrer tilstrekkelig heft og naturlig utlufting av treverket.

• Multimur fungerer tilfredsstillende så lenge konstruksjonen er hermetisk innkapslet, men har en iboende høy fuktrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Området med blærende og flassende maling ved inngangspartiet må skrapes rent for løs maling, slipes, grunnes og overflatebehandles med et kompatibelt, pustende malingssystem.

• Dersom konstruksjonen tilføres oksygen/luft i kombinasjon med det forhøyede fuktnivået, vil det være stor risiko for at det kan utvikle seg råte og muggsopp i de organiske materialene over tid.
Konstruksjonen krever jevnlig ettersyn og overvåking av fuktforholdene. Påse at utvendig drenering, fuktsikring og fall fra grunnmur fungerer som forutsatt. Ved en eventuell fremtidig renovering eller utskifting av utvendig drenering, anbefales det å fjerne de innvendige organiske komponentene i muren og erstatte disse med fuktresistente materialer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er i all hovedsak opprinnelige trevinduer fra byggeåret, stemplet med produksjonsår 1985. Disse har trelags isolerglass, er sidehengslede og utoverslående. De opprinnelige vinduene er utstyrt med en integrert lufteåpning/spalte i karmen, og enkelte har en egen lufteramme/luftevindu ved siden av glassfeltet. I 1. etasje ble det under oppgradering av vaskerommet i 2017 besluttet å ikke skifte vinduet, slik at dette vinduet er opprinnelig.
På soverommet i underetasjen ble det i 2022 som egeninnsats satt inn et helt nytt glidehengslet trevindu lakkert i hvit farge, utstyrt med moderne tolags isolerglass. Murverk rundt vinduet ble pusset opp i samme forbindelse.
Eier opplyser at det ikke er registrert påviste eller synlige punkterte isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Aldersavvik på opprinnelige vinduer

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• De opprinnelige vinduene med trelags isolerglass fra 1985 har passert 40 år og har med god margin overskredet sin forventede levetid på 20–30 år. Dette medfører redusert isoleringsevne (u-verdi) og slitasje på tetningslister sammenlignet med moderne vinduer.

• De eldre vinduene bør vedlikeholdes utvendig med skraping, pussing og maling/lakk for å beskytte mot fuktinntrengning

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren i underetasjen er en tofløyet tredør fra byggeåret 1986 med glassfelt og gjennomgående sprosser.
Inngangsdøren i 1. etasje ble skiftet ut i 2024 som egeninnsats og består av en profilert, hvitmalt og isolert dør med et smalt, stående glassfelt.
Mellom utvendig bod og den uoppvarmede garasjesonen ble det montert en ny hvitmalt, isolert dør i 2019 (utført som en del av forsikringssaken).
Terrassedøren (verandadøren) fra stue/kjøkken ble skiftet ut i 2024 som egeninnsats og består av en hvitmalt tredør med et stort tolags isolerglassfelt.
Terrassedøren fra soverom mot vest er opprinnelig fra byggeåret med trelags isolerglass i hvitmalt treramme.
Terrassedøren på loftet er også opprinnelig fra byggeåret med isolerglass i hvitmalt treramme.

Vurdering av avvik:

• Justeringsbehov

• Alder

Konsekvens/tiltak

• Den isolerte ytterdøren mellom boden og garasjesonen (fra 2019) er treg og kniper i karmen ved åpning og lukking. Den opprinnelige terrassedøren på loftet viser også betydelig treghet, slitasje på tettelister og kniper i karmen.

• Ytterdøren mellom bod og garasje, samt den utette terrassedøren på loftet, må justeres i hengslene og smøres for å sikre enkel funksjon uten skade på karm og dørblad.

• De opprinnelige dørene fra 1986 har passert sin forventede levetid, noe som gir redusert tetthet og økt varmetap.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot vest har tilgang fra soverom i sørenden. Konstruksjon i trebjelkelag med terrassebord. Rekkverket er utført i tre med liggende spiler og har en høyde over 100 cm. Det er målt en lysåpning på over 10 cm fra terrassebordene til den nederste liggende spilen. Overflatebehandlet i 2018/2019.

Terrasse mot nord over garasje er en stor terrasse på ca. 35 m². Tettesjiktet under terrassen utgjøres av garasjetaket, som ble tekket på nytt med sveisemembran/folie i 2019 av Bjørn Schramm AS etter en tidligere lekkasje (forsikringssak). Overliggende terrassebord og rekkverk ble oppbygd som egeninnsats i 2019. Det ble etablert et plassbygd utekjøkken på terrassen i 2025.

Overbygget veranda er en mindre nordvendt veranda med spaltegulv i tre og trerekkverk fra byggeåret 1986. Rekkverket er målt til en høyde på cirka 90 cm.

Vurdering av avvik:
- Lysåpningen mellom terrassegulvet og første liggende spile på vestverandaen er målt til over 10 cm
- Rekkverket på den overbygde verandaen på loftet er målt til cirka 90 cm, noe som er lavere enn gjeldende krav på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det burde monteres en ekstra list eller spile for å redusere den nederste lysåpningen til under 10 cm.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatene på gulvene består i hovedsak av laminat. Gulvene i underetasjen (gang og soverom) har installert elektriske varmekabler fra byggeåret 1986. Gulvoverflater er fornyet i flere omganger:
Loft: Nytt klikklaminat i 2018–2019 (egeninnsats).
1. etasje (stue, kjøkken, gang, soverom 1 og soverom 2): Laminat lagt i 2017 (delvis egeninnsats).
Garderoberom: Gulvoverflate fornyet i 2017.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert at en lås/skjøt i laminaten har gått opp på soverommet mot vest i underetasjen (Soverom ved skorsteinen). Dette har ført til en synlig åpen sprekk mellom laminatbordene.

Konsekvens/tiltak
- Laminatskjøten på soverommet bør legges tett igjen for å hindre fuktinntrengning og ytterligere oppflising. Ved fremtidig utskifting av gulv bør underlaget avrettes nøye før ny legging.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger består i hovedsak av malte gipsplater, malte panelplater (MDF) og tapetserte flater. Himlinger er utført med trepanel og malte plater. Jevnlige overflateoppgraderinger er tztt løpende.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom underetasjen og 1. etasje er oppført som et tradisjonelt trebjelkelag i bjelkekonstruksjon. Gulv mot grunn i underetasjen består av en plasstøpt betongplate på mark.
Etasjeskiller over garasjen er i betongelementer eller lignende.

Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er registrert merkbare og målbare ujevnheter og lokale skjevheter i underetasjens gulvkonstruksjon. Avvikene er spesielt merkbare på soverommet mot vest inntil skorsteinen

• Det er ikke behov for umiddelbare konstruksjonsmessige tiltak, da setningen er dokumentert avstivet og stabilisert i 2017. Ved en eventuell fremtidig renovering og utskifting av gulvoverflatene bør gulvet avrettes med selvnivellerende avrettingsmasse før ny gulvlegging.

⚠ 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 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en elementpipe (skorstein) i Leca som går gjennom alle etasjer. I stuen i 1. etasje ble det i 2017 installert en ny, frittstående rentbrennende peisovn av merket Aduro, montert med en ubrennbar herdet glassplate på laminatgulvet foran. Feieluken (sotluken) til skorsteinen er plassert i soverommet mot vest i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en synlig sprekk i den innvendige bakplaten i Aduro-ovnens brennkammer.

• Det mangler en ubrennbar, ildfast plate på gulvet foran feieluken på soverommet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Den sprukne bakplaten i brennkammeret på Aduro-ovnen bør skiftes ut. Dette er en slitedel som enkelt kan bestilles og monteres av eier uten bruk av fagfolk.

• Det må monteres en egnet ubrennbar plate (f.eks. stål, glass eller skifer) på gulvet direkte under og foran feieluken på soverommet, med en utstrekning på minimum 30 cm ut fra veggen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har gulv og vegger som ligger helt eller delvis under utvendig terrengnivå. Ytterveggene mot terreng er oppført i "Multimur"-elementer. Dette består av EPS-isolasjon med innsveiste trelekter, som er utvendig belagt med ca. 10 cm sprøytebetong og innvendig kledd med gips. Konstruksjoner med innbygd treverk under terrengnivå er definert som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600. For å kontrollere tilstanden er det utført fysisk hulltaking (minimum 73 mm hull). Bygningsdelen har for øvrig stått i 40 år uten tegn til åpenbare skader.

Det ble utført fysisk hulltaking (minimum 73 mm hull

Måling i garasjesone (ytterveggs bunnsvill) Måling i den nederste eksponerte trelekten i overgangen mot betongsålen bak en henger viste fuktverdier på 18–20 %
Det er påvist forhøyede fuktverdier i den skjulte trekonstruksjonen i yttervegg mot terreng Dette indikerer fuktvandring fra grunnen eller utilstrekkelig utvendig fuktsikring/drenering. Veggkonstruksjonen i Multimur fremstår som en risikokonstruksjon med forhøyet fuktnivå i nedre deler, noe som over tid gir fare for muggsopp og svertesopp i de innbygde trelektene.

Fuktnivået i de etablerte borehullene bør kontrolleres som en del av vedlikeholdet for å kartlegge eventuelle endringer.
Det har for øvrig gått 40 år uten noen åpenbar skade

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er foretatt fuktmåling i garasjesonen, spesifikt i den nederste eksponerte trelekten (bunnsvill) i overgangen mot betongsålen bak en tilhenger. Målingene viste fuktverdier på 18–20 %.
Dette er forhøyede fuktverdier i den skjulte trekonstruksjonen, noe som indikerer fuktvandring fra grunnen eller begrenset effekt av utvendig fuktsikring/drenering. Som en konsekvens av konstruksjonens oppbygging (Multimur), vil forhøyet fukt i nedre deler innebære en viss risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare og inngripende tiltak i dag, ettersom konstruksjonen har fungert i 40 år uten synlige skader. Det anbefales likevel å holde konstruksjonen under observasjon. Fuktnivået i de etablerte borehullene bør kontrolleres jevnlig som en del av bygningens rutinemessige vedlikehold for å fange opp eventuelle negative endringer i tide. Ved en eventuell økning i fuktnivået kan utbedring av utvendig drenering og fuktsikring bli nødvendig på sikt.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen mellom etasjene er en åpen, hvitmalt svingtrapp i treverk. Det er montert et hvitmalt rekkverk i tre på den åpne siden av trappeløpet.
Det er registrert knirk i trappetrinnene ved vanlig gange.
Knirk i trinnene kan forsøkes utbedret ved å etterstramme innfestinger eller kile trinnene fra undersiden der trappekonstruksjonen er tilgjengelig.
Trappen mangler håndlist (håndløper) på veggsiden. Det er også registrert at åpningene mellom trappetrinnene (åpne opptrinn) og avstanden mellom de liggende rekkverksspilene overskrider 10 cm

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.
• Det mangler rekkverk på repoet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av klassiske finerte fyllingsdører i treverk fra byggeåret. I 2017 ble det kjøpt nye dørblader (Easy 8x21 hvit), karmer og vridere fra Proffsenteret AS til deler av boligen.
Det er kun byttet dørblad med unntak av dørene inn til begge bad hvor det også er satt inn nye karmer i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Flere av de opprinnelige innvendige dørene kniper i dørkarmen eller er trege å lukke ordentlig på grunn av naturlig trebevegelse og setninger over tid.

Konsekvens/tiltak
• Hengsler og låskasser må smøres, og de aktuelle dørbladene må justeres eller høvles lett i kantene for å sikre enkel åpning og lukking uten kniping.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll og stikkprøver for å se etter spor av treødeleggende insekter, gnagere eller andre skadedyr.
-

Vurdering av avvik:
• Under befaringen på det uinnredede kaldloftet/kneloftet ble det registrert en del muselort spredt utover på den eksponerte glassullisolasjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Isolasjonen på loftet bør rengjøres/støvsuges for eksisterende avføring. Det bør settes opp feller for å kontrollere om det er pågående aktivitet. For å hindre fremtidig inntrengning må ytterveggens raftekasser, overganger ved vindski og eventuelle spalter tettes tilfredsstillende med gnagernetting eller musebørster.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dette badet ble totalrenovert i 2017. Arbeidene ble utført som en kombinasjon av murer-/flisarbeid fra autorisert murmester, rørleggerarbeid og el-installasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger fakturakopier og bilder av oppbyggingen, samt elektrikerpapirer. Dette murerfirmaet har senere gått konkurs

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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med slette, lyse MDF-våtromsplater. Himlingen er kledd med MDF-panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har et OSB-underlag med en helsveiset banemembran (vinylbelegg) og varmekabler. Det er jevnt fall mot sluk og god oppkant bak gulvlistene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Banemembranen utgjør det vanntette sjiktet. Det er montert et plastsluk med klemring og mansjett nær utslagsvasken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt en utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har en mekanisk avtrekksvifte med fuktsensor som starter automatisk.
Tilluft er via lufte feltet til vinduet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Med hensyn til at det ikke er etablert membran på veggene anses hulltaking til vaskerommet som unødvendig ettersom eventuell fuktskader vil fort synliggjøres på grunn av MDF platene som er veldig fuktømfintlige.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger fakturakopier og bilder av oppbyggingen, samt elektrikerpapirer. Dette murerfirmaet har senere gått konkurs

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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har storformat fliser og pussede vegger. Taket har malte plater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har storformatflis, varmekabler, og mosaikkflis i dusjsonen.
Målinger viser at det er et svakt fall på gulvoverflaten utenfor våtsonene inn mot badekar og dusj.
Det virker til at fallet er bedre i dusjsonen, men vanskelig å måle på grunn av badekaret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er benyttet folie eller banemembran på gulvet. Membranen er så vidt synlig i overgangen til dørterskelen, noe som indikerer at det er etablert en liten oppkant (nøyaktig høyde på oppkanten er usikker, men den er til stede). Det er montert et plastsluk under badekaret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har et vegghengt Geberit-toalett, hvitmalt servantskap, og et innebygd badekar med dusjarmatur og fast glassvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med en ULV (Universal loftsvifte.
Dette er mekanisk avtrekk som knytter sammen våtrom og kjøkken med en felles motor på kaldtloftet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det har tatt hull på soverommet/ kontor bak badekaret.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger tilbud og fakturaer på flis/murerarbeid, samt samsvarserklæring fra elektriker.

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

Veggene er flislagt med storformat fliser (60x60 cm) i en lys beige farge med lyse fuger. Himlingen består av hvitmalt trepanel med innfelte downlights.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har 60x60 cm storformat fliser i lys beige farge, samt en nedsenket dusjnisje belagt med mosaikkflis. Det er elektriske varmekabler i gulvkonstruksjonen. Fallet er målt til cirka 1:150 fra dørterskel til dusjsone, og det er over 30 mm høydeforskjell til slukrist (godkjent oppkant). Fallet lokalt i dusjsonen er på over 1:50.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Krav vedrørende bruksvann er ivaretatt, men i forhold til evt. lekkasjevann er fallet utenfor dusjen noe lite i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran ble påført gulv og vegger i våtsonene i 2017. Det er et Purus plastsluk med registrert klemring og membranmansjett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har et vegghengt Geberit-toalett med en synlig lekkasjespalte under, servantskap (120 cm) i lys eikefiner, fastmontert dusjvegg i glass, takdusj og et høyskap i eikefiner.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en Elicent mekanisk avtrekksvifte i ytterveggen i dusjsonen, samt en eldre ventilasjonskanal med en loftsvifte. Det er tilluftsspalte under dørbladet for overstrømning

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt et 73 mm borehull under trappen for fuktmåling i bunnsvillen. Målingen viste en fuktkvote på 10.0 % fukt, noe som betyr at konstruksjonen er tørr.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og ble totalrenovert i 2017 (egeninnsats). Innredningen har moderne, glatte fronter og en stor kjøkkenøy som sentralt element. Blandebatteriet ble montert av Varme & Sanitær AS i 2017. Det er montert en integrert oppvaskmaskin fra Hotpoint Ariston, mens de øvrige integrerte hvitevarene er fra Electrolux. Det ble lagt opp helt nye elektriske kurser og ledningsnett til kjøkkenet i 2017 av Av og På Elektro AS. Det

ble lagt nytt gulvlaminat i 2017.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over komfyrtoppen er det montert en ventilator (kjøkkenvifte) som leder luften opp over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens innvendige vanntilførsel består i hovedsak av synlige kobberrør fra byggeåret 1986. Til de renoverte våtrommene (begge badene og vaskerommet fra 2017) er det lagt opp nye rørforbindelser inni veggene. Det er benyttet et rør-i-rør-system. Hovedstoppekranen og trykkreduksjonsventilen er plassert i boden i underetasjen.

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

Konsekvens/tiltak
• De synlige kobberrørene fra 1986 har passert 40 år og nærmer seg slutten på sin forventede levetid (kobberrør har en normal forventet levetid på 30–40 år i henhold til Tabell C.5). Det er registrert noe lokal irring på overflaten av kobberrørene i boden/underetasjen, noe som indikerer overflatekorrosjon. Det er ikke observert pågående lekkasjer under befaringen.
Det synlige kobberrørnettet må overvåkes jevnlig for tegn til drypping eller lekkasjer. Ved fremtidige oppgraderinger av boligen bør det resterende kobbernettet skiftes ut i sin helhet til et moderne rør-i-rør-system.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger består av plastrør (PP/PVC) fra byggeåret 1986. Synlige avløpsledninger og en tilgjengelig stakeluke er plassert ved hovedstoppekranen i bod/garasjesonen i underetasjen. Det er etablert lufting over yttertaket.

Plastrør i avløpsnettet har en forventet levetid på ca. 50 år (Tabell C.5). Med en alder på 40 år nærmer det opprinnelige avløpsnettet seg slutten på sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for sprøhet i plastmaterialet og utettheter i skjøter ved mekanisk belastning. Det er ikke registrert treg avrenning, lukt eller utettheter under befaringen.
Avløpsledninger og stakeluker bør holdes lett tilgjengelige for inspeksjon. Det anbefales å planlegge utskifting eller innvendig rørfornying (strømpe-renovering) av avløpsnettet i forbindelse med fremtidig totalrenovering av VVS-anlegget.

Vurdering av avvik:
• Alder.
Rørene har oversteget halvparten av forventet levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert en ULV (Universal loftsvifte)
Her er det en felles motor og forgrening som samler avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Denne styres med bryter ved sikringsskapet.
Motoren her er plassert på kaldtloftet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er en moderne kvalitetsbereder av merket Høiax, modell Titanium Standard 300 (volum på 282 liter, effekt 3 kW). Tanken er produsert og installert i 2017 og er plassert på gulvet i boden i underetasjen. Det er et fungerende gulvsluk i umiddelbar nærhet av berederen.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens sikringsskap er plassert i gangen i 1. etasje utenfor vaskerommet. Skapet ble komplett oppgradert og rehabilitert i 2017 av Av og På Elektro AS (Rune Helgesen). Det er utstyrt med moderne automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere, samt overspenningsvern. Kursfortegnelsen er montert på innsiden av skapdøren og er komplett utfylt. Det foreligger samsvarserklæring og kontrollskjemaer fra installatøren. I 2017 ble det etablert nye kurser og ledningsnett til det totalrenoverte kjøkkenet, vaskerommet og badene av samme autoriserte elektroinstallatør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet fibernettverk, med tilhørende boks montert på yttervegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlige setningsskader, utglidninger eller sprekker i grunnen eller på synlige fundamenter som tyder på ustabil byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring av grunnmuren består av grunnmursplast (knasteplast/Platon-plast) som er montert langs muren mot terreng. Dreneringssystemet (drensvannsledninger og omfyllingsmasser under terreng) er opprinnelig fra byggeåret 1986.

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

• Løs/manglende topplist/kantlist

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det er registrert at grunnmursplasten har løs/mangler topplist (kantlist/avslutningsprofil) langs den synlige overkanten mot terrenget. Dette fører til at jord, sand, løv og organisk materiale har falt ned bak plasten og delvis blokkert luftespalten mot grunnmuren, noe som svekker fuktsikringsfunksjonen.

• Det må monteres en ny avslutningsprofil (topplist/kantlist) på grunnmursplasten. Før montering må spalten bak plasten renses forsiktig for sand, jord og organisk materiale for å gjenopprette luftingen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført som en integrert del av Multimur-konstruksjonen (plasstøpt betong og sprøytebetong utvendig). Fundamentene ligger skjult under terreng og er støpt direkte på faste masser/fjell.
Det er ikke registrert synlige strukturelle sprekker, setningsskader eller deformasjoner i den synlige delen av grunnmuren over terreng. (At muren innvendig er en risikokonstruksjon i form av Multimur er beskrevet og vurdert under "Rom under terreng").

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommens tomt er lett kupert og skråner naturlig. Området inntil grunnmuren består delvis av gressplen og delvis av beplantning. Uteområdet ellers utgjøres av en flat gressplen avgrenset av en høy, skjermende hekk og et lavt, grålmalt tregjerde mot veien. Gårdsplassen er asfaltert med kantstein i granitt (etablert i 2018).

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flatt terreng inn mot grunnmuren på enkelte steder.
Dagens anbefalinger (blant annet NS 3600) tilsier et fall på minimum 1:50 de første tre meterne ut fra veggen for å lede overflatevann bort. Det presiseres imidlertid at boligen er rundt 40 år gammel, og det er ikke registrert fuktproblemer, skader eller andre konsekvenser som følge av dagens terrengutforming.

Konsekvens/tiltak

• Ettersom dagens løsning har fungert uten kjente fuktproblemer i 40 år, ansees det ikke som et akutt behov for å gjøre større fysiske inngrep eller terrengendringer nå.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet i Ringerike kommune via private stikkledninger i plast (PP/PVC) oppført i 1986. Eierandelen og vedlikeholdsansvaret for de private stikkledningene påligger hjemmelshaver frem til det kommunale tilkoblingspunktet i veien (iht. tinglyst erklæring fra 1985).

Vurdering av avvik:

• Stikkledningene fra 1986 har en forventet levetid på cirka 50 år. Med en alder på 40 år har stikkledningene passert halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

• Ledningsnettets funksjon må overvåkes indirekte. Ved fremtidige gravearbeider på tomten bør det vurderes å fornye stikkledningene, eventuelt trekke nye PEX-rør inni de eksisterende rørene.

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

Tilstandsrapport

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.

• Lysåpningen mellom terrassegulvet og første liggende spile på vestverandaen er målt til over 10 cm

• Rekkverket på den overbygde verandaen på loftet er målt til cirka 90 cm, noe som er lavere enn gjeldende krav på befaringstidspunktet.

• 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.

• Det mangler rekkverk på repoet.

Konsekvens/tiltak

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

• Det burde monteres en ekstra list eller spile for å redusere den nederste lysåpningen til under 10 cm.

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

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

234 m²/234 m²

Enebolig: 2 Stuer, 3 Bod, 5 Soverom, 2 Entré, Vaskerom, 2 Bad, Kjøkken, Trapperom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 250 000

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 6 250 000

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	**6 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 250 000**

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 4-7 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 Paasche Aasens vei 22	275	16-12-2024	5 950 000	6 300 000	22 909	1991	Enebolig	171 m
2 Haga terrasse 1	249	25-09-2023	5 470 000	5 570 000	22 369	1988	Enebolig	161 m
3 Klokkerveien 11	272	26-05-2025	5 600 000	5 690 000	20 919	1975	Enebolig	603 m
4 Toppveien 22	241	26-08-2024	4 850 000	4 890 000	20 290	1977	Enebolig	875 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.		7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 850 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

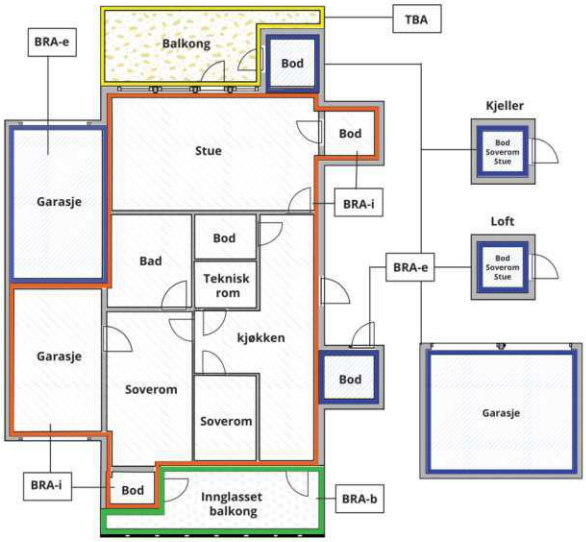
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	40			40	6	24	64
1. Etasje	81			81	49		81
Underetasje	113			113	18		113
SUM	**234**				**73**	**24**	**258**
SUM BRA	**234**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bod, soverom		
1. Etasje	Entré/trapperom, vaskerom, soverom, bad, stue, kjøkken		
Underetasje	Entré, soverom, bad, trapperom, soverom 2, bod, soverom/ garderoberom, bod 2, garasje		

Kommentar

Garasjen er på cirka 34 m².
Veranda fra soverommet mot vest er på cirka 14 m²
Terrasse i 1. etasje mot nord er på cirka 35 m²

På eiendommen står et stabburslignende uthus med mørk trekledning og takstein. Bygget er oppført i samme stil som hovedboligen og er på ca. 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I underetasjen er det kun mindre endringer med delevegger og adkomst mellom garasje og boligen.
I 1. etasje stemmer plantegningen med dagens bruk.'
på loftet er det ikke tegnet inn noen deler vegger og det er ikke beskrevet bruk av arealet.

Nyere håndverkstjenester

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	132	266		0	791 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Inngjerdinga 27

Hjemmelshaver
Walløe Camilla Sørensen, Walløe Lars Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Inngjerdinga 27 ligger i et etablert boligfelt i Haug-området i Ringerike kommune, nordøst for Hønefoss sentrum. Eiendommen er en del av en blindvei som har avkjørsel fra Hagaringen, noe som bidrar til et rolig bomiljø. Området er karakterisert som et barnevennlig og etablert boligfelt.

Fra Inngjerdinga er det kort avstand til flere viktige fasiliteter. Det er gangavstand og kort kjørevei til dagligvarehandel ved både SPAR Haugsbygd og Coop Extra på Haug nærsenter. For barnefamilier er det nærhet til flere gode barnehager, deriblant Smeden barnehage, Haug barnehage og Nedre Auren gårdsbarnehage. Nærmeste barneskole for området er Vang barneskole, og for ungdomstrinnet er det Haugsbygd ungdomsskole. Av videregående skoler i området finner man Ringerike videregående, Hønefoss videregående og WANG Toppidrett. Det er bussholdeplasser langs hovedveiene i nærområdet, som gir god tilgang til det lokale kollektivtilbudet til og fra Hønefoss sentrum.

Hønefoss sentrum, med sitt varierte utvalg av butikker, spisesteder, kulturhus og servicetilbud, ligger en kort kjøretur unna. For den sports- og friluftsinteresserte er tilbudet bredt. Lokalt i nærområdet finner man Haugsbygd arena. Noen minutters kjøring mot sentrum ligger også Hønefoss Arena, et moderne idrettsanlegg med blant annet håndballbaner, turnhall og klatrevegg, samt Hønefoss Idrettspark med AKA Arena for fotball og friidrett. Området har meget god tilknytning til natur og friluftsliv, med kort vei til turområder, skogsstier og elvenære turstier som "Elvelangs". For større naturopplevelser og utmerkede langrennsløyper vinterstid, er Ringkollen det mest nærliggende og populære friluftsområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en asfaltert gårdsplass som er avgrenset med kantstein i granitt. Tomten er delvis skrånende. I skråningen ved innkjørselen er terrenget dekket med bark og beplantet med krypvekster og et frukttræ. Uteområdet består ellers i hovedsak av flate gressplener, der det i dag er plassert en trampoline, et huskestativ og tre pallekarmer. Langs den ene tomtegrensen vokser det en høy, skjermende hekk, mens eiendommen er avgrenset av et lavt, gråmalt tregjerde ut mot veien.

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		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	
2	02.09.2026	
3	02.09.2026	Redaksjonelle endringer

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: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260137
Addresse	Inngjerdinga 27		
Postnr.	3514	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Camilla Sørensen Walløe		
Selgers navn	Lars Magnus Walløe		

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?

03/17

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

9255031

Våtrom

Initialer selger:
C S
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Totalrenovering bad i 1. og 2. etasje og vaskerom i 2017.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Johansen Mur og Flis AS (bad 2. etasje og vaskerom)Murmester Torkild Erlandsen AS, (bad 1. etasje)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Opplyst fra utførende at det ble lagt membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk på bad i 1. etasje ble skiftet. Vi kjenner ikke til om sluk i de øvrige våtrommene ble skiftet.

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 ble lagt nye varmekabler på alle våtrom.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Av og På elektro AS.

Initialer selger:
C S
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
C S
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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 faglært, og av hvem:

Ny taktekking over garasje etter forsikringssak i 2019.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Rekkverk og plattinger/balkong utført av eier. Skiftet vindu på ett soverom.Satt inn ny ytterdør og terrassedør i 2. etasje i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bjørn Schramm AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er utført en del elektriske utbedringer siden 2017, deriblant nye sikringer, nye kontakter, nye kabler, nye varmekabler, el-bil lader og nye kurser.

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:

Diverse kontrollskjemaer og samsvarserklæringer fra Av og På Elektro AS og Brødrene Helgesen AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny elektrisk garasjeport i 2017.

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:

Scanport AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 26.08.2026

Signert av *Camilla Sørensen Walløe*

Signert av *Lars Magnus Walløe*

Initialer selger:
C S
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Inngjerdinga 27

Nabolaget Haugsbygd/Berg - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Vang skole (1-7 kl.) 334 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 193 elever, 9 klasser	11 min 1 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	12 min 6.8 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	15 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Smeden Totalt 3 ulike linjer	6 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	12 min 7.1 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Smeden barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Haug barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1.1 km
Nedre Auren gårdsbarnehage (1-5 år... 81 barn	22 min 2 km

DAGLIGVARE

Spar Haugsbygd	6 min
Coop Extra Klekken	13 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	13 min
Haug Apotek	13 min
Kuben Vinmonopol	13 min

SPORT

Vang skole	10 min
Haugsbygd Kunstgressbane	11 min
Sporty24 Hønefoss	10 min
Sporty24 Hønefoss Express	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

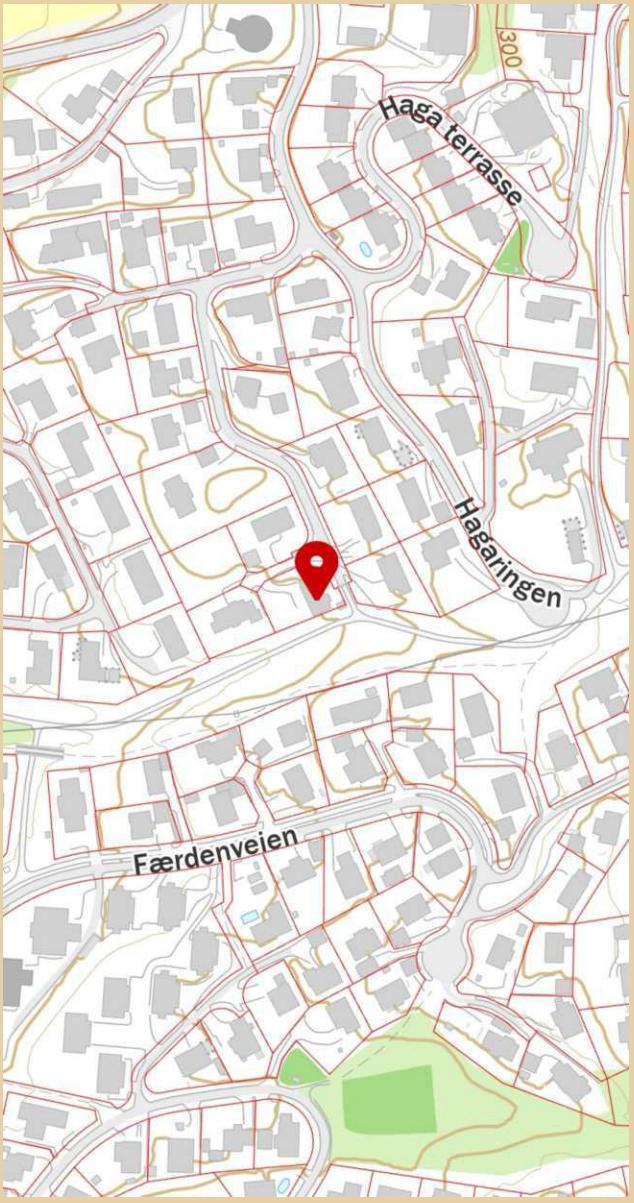
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse **Inngjerdinga 27, 3514 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342470**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7872666**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **266**
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 **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **234,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **220,74**

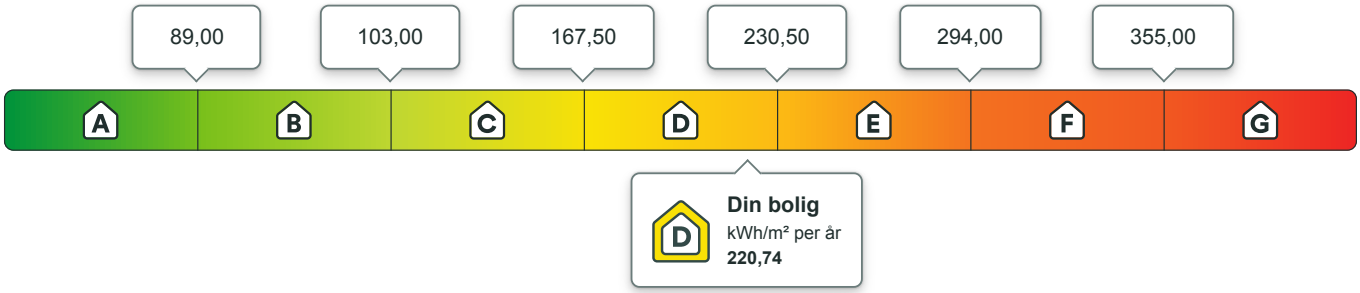
Inngjerdinga 27, 3514 HØNEFOSS

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
51 046,87	**255,23**

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

Inngjerdinga 27, 3514 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**

Inngjerdinga 27, 3514 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: 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 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: 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 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

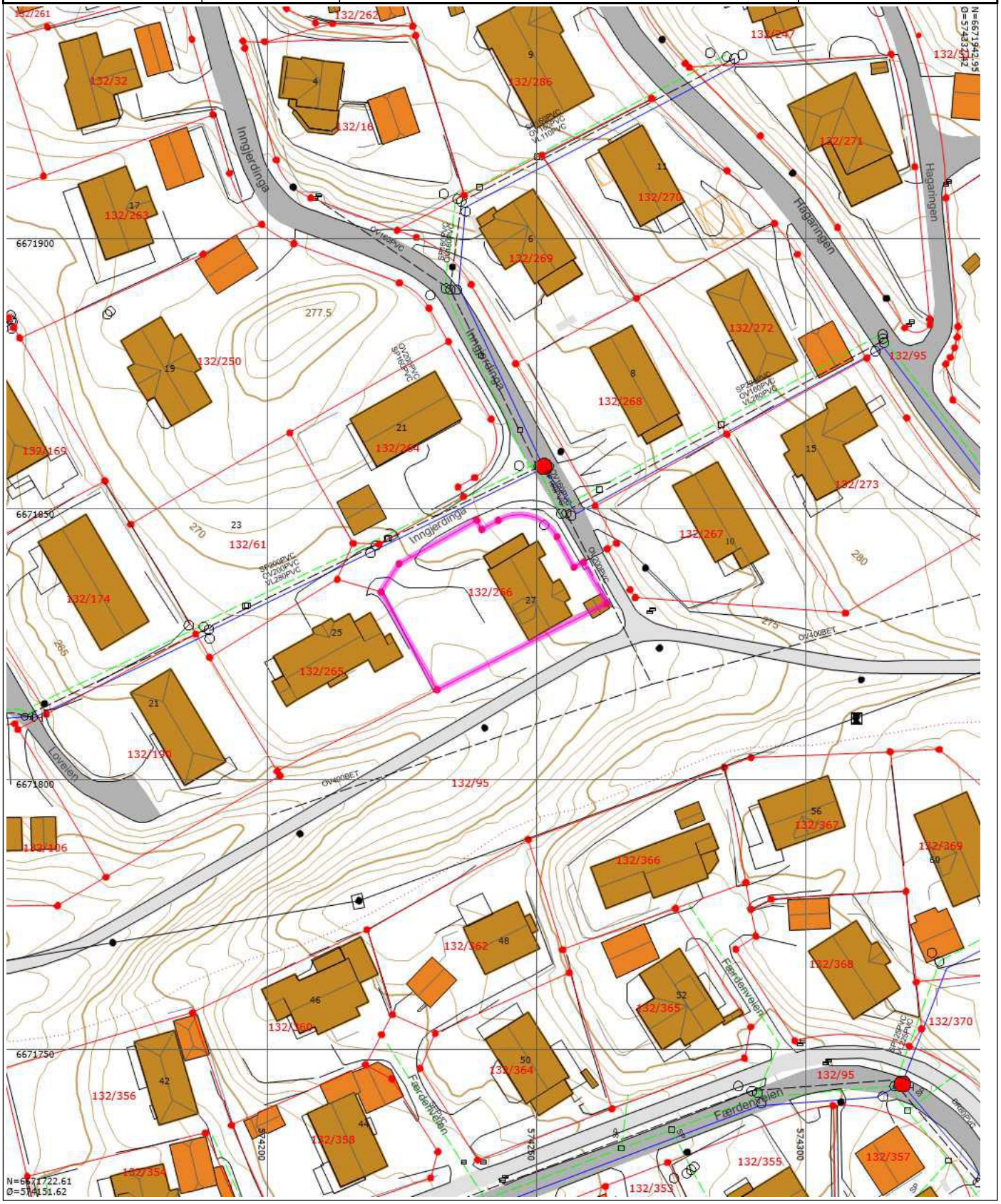
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende 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.

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Inngjerdinga 27 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

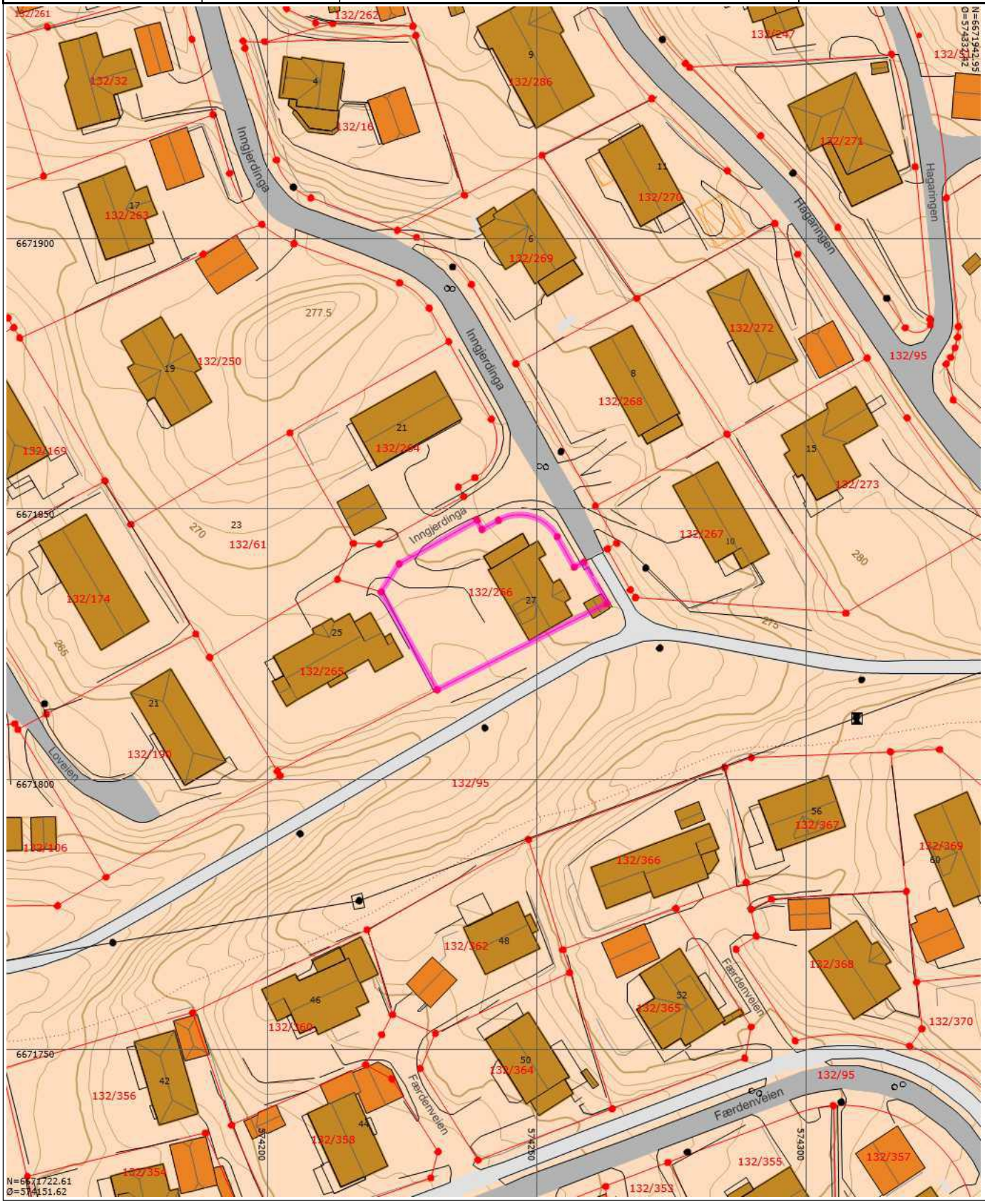
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Nettverksstasjon
Skap	Masteomriss	Trase
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning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

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Inngjerdinga 27 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

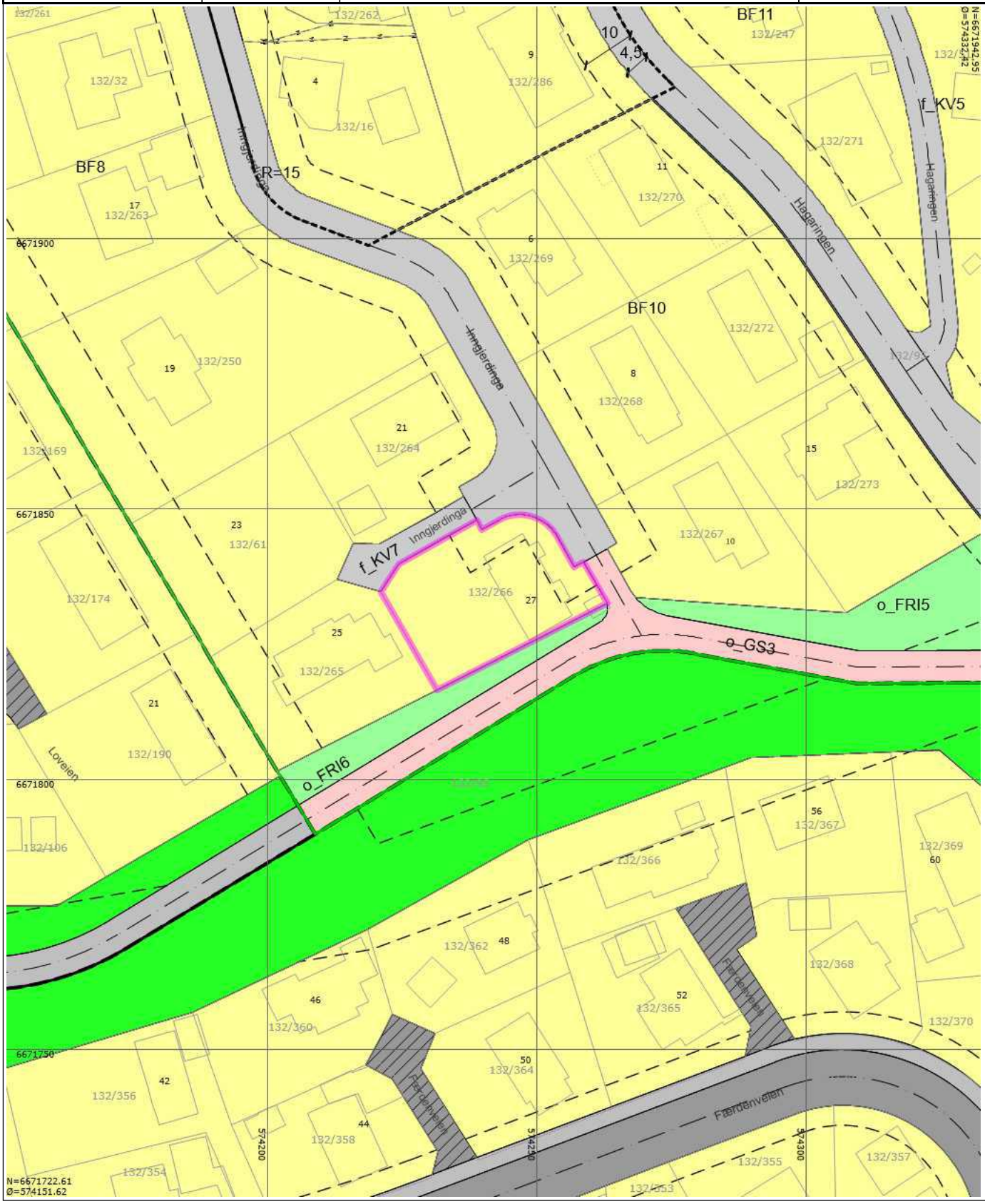
- Høydetall kurver
- Hekk
- Nettverksstasjon
- Trase
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Trapp
- Veg
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Høydetall punkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Loddrett mur
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Bebygd område
- Kumlokk
- Mast
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer.
- Annet

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Inngjerdinga 27 3514 HØNEFOSS			
Annen info:	Haugsbygd B-D			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygning

RpGrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Måle- og avstandslinje

Gang- og sykkelveg

RpFormålgrense

Byggegrense

Frittliggende småhusbebyggelse

Gangveg

Gang- og sykkelveg

Bygningslinje

Taksprang

Gang- og sykkelveg

Privatveg gatenavn.

PblTiltak

RpOmråde forslag - på bakkenivå

RpFormålgrense

Byggegrense

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Friområde

Regulert tomtegrense

Regulert senterlinje

Kjøreveg

Offentlig friområde

Veg

Mønelinje

Udefinert bygning

Matrikkelnummer.

Husnummer.

Udefinert bygning

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Regulert tomtegrense

Regulert senterlinje

Kjøreveg

RpGrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Måle- og avstandslinje

Gang-/sykkelveg

Felles avkjørsel

Bygningsdelelinje

TakoverbyggKant

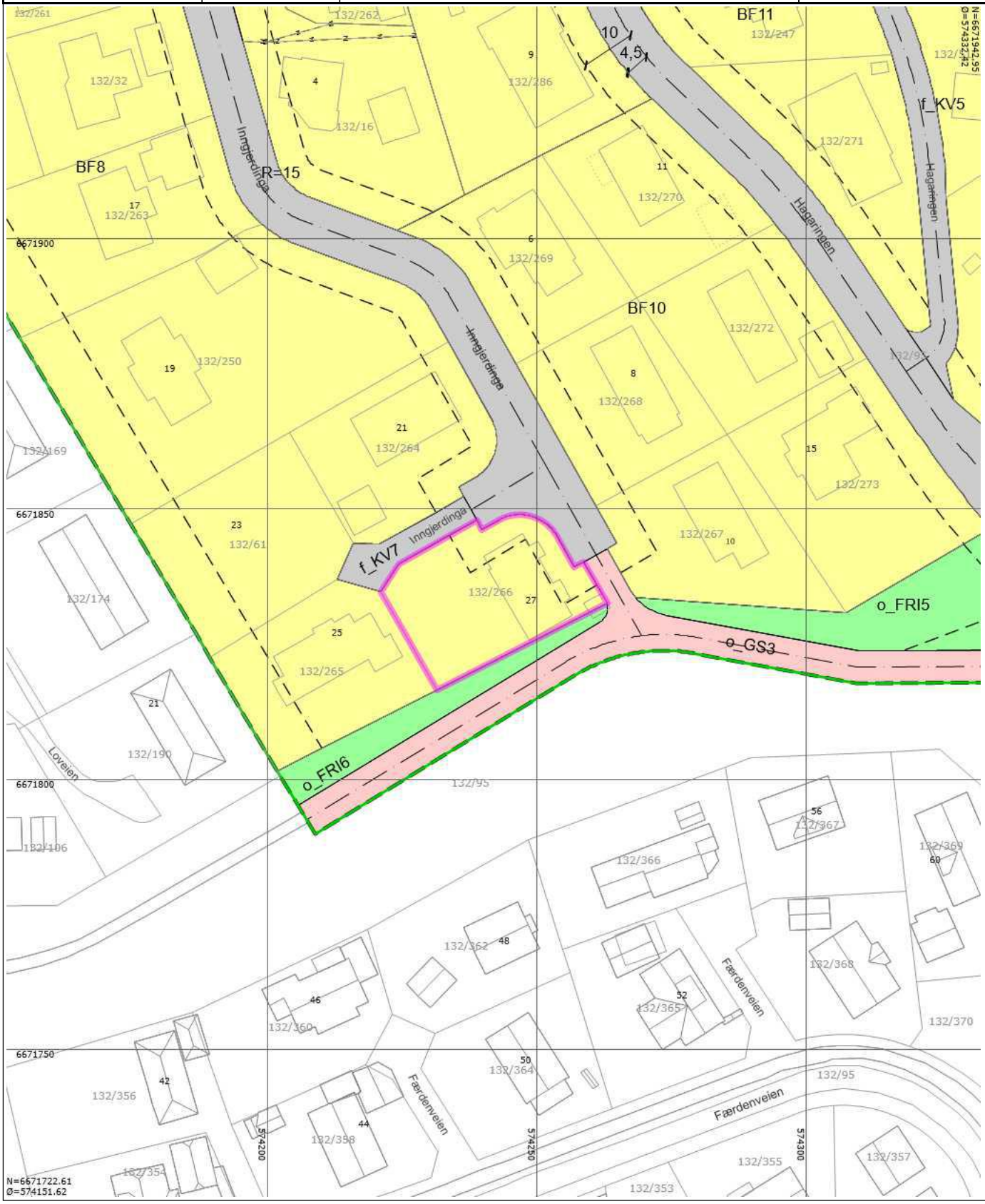
Bygning

Ringerike kommune

Planforslag

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Inngjerdinga 27 3514 HØNEFOSS			
Annen info:	Haugsbygd B-D			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde forslag - på bakkenivå	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Regulert senterlinje	Måle- og avstandslinje
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Friområde	Gang- og sykkelveg	Veg
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Matrikkelnummer.

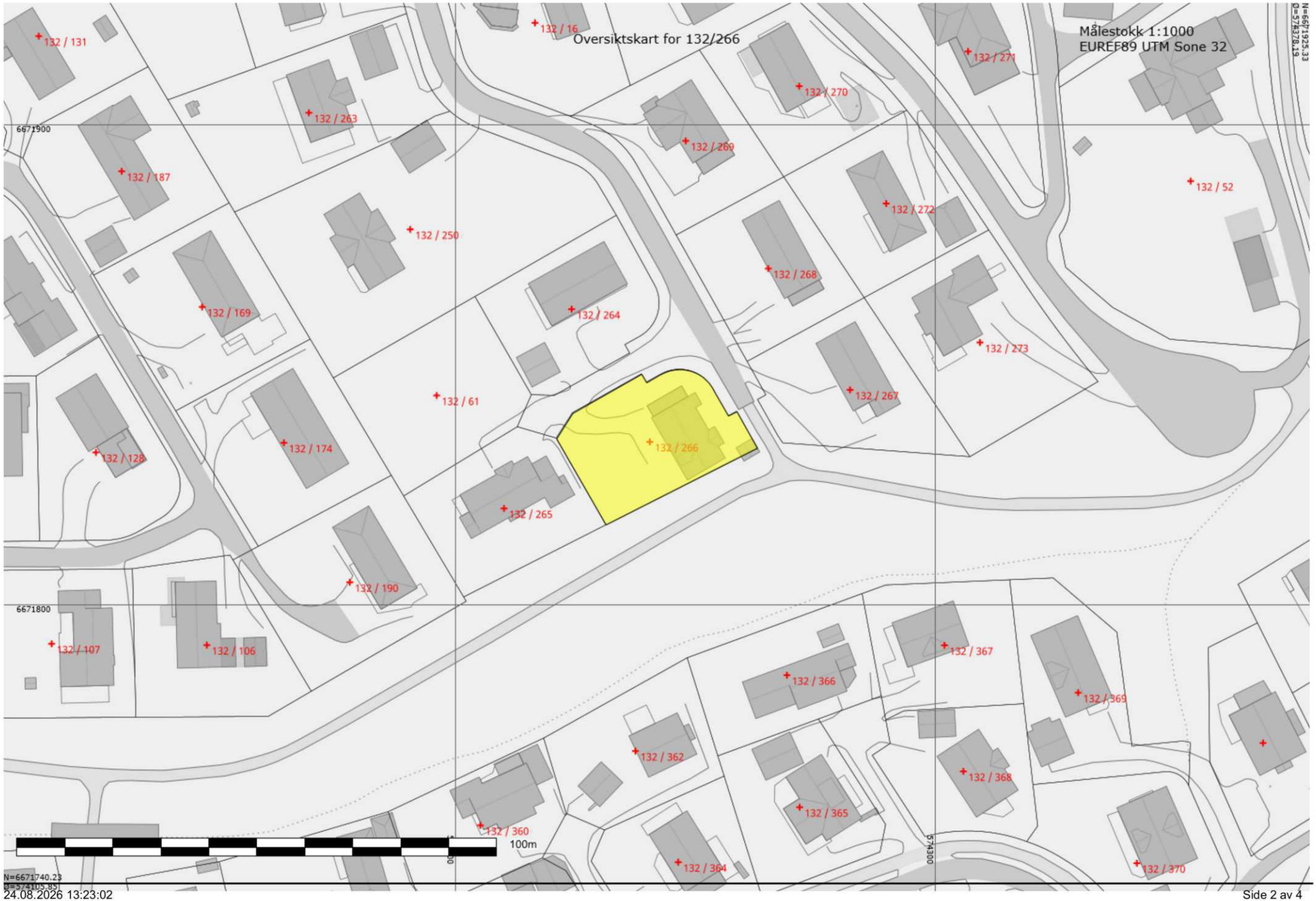
Ringerike kommune

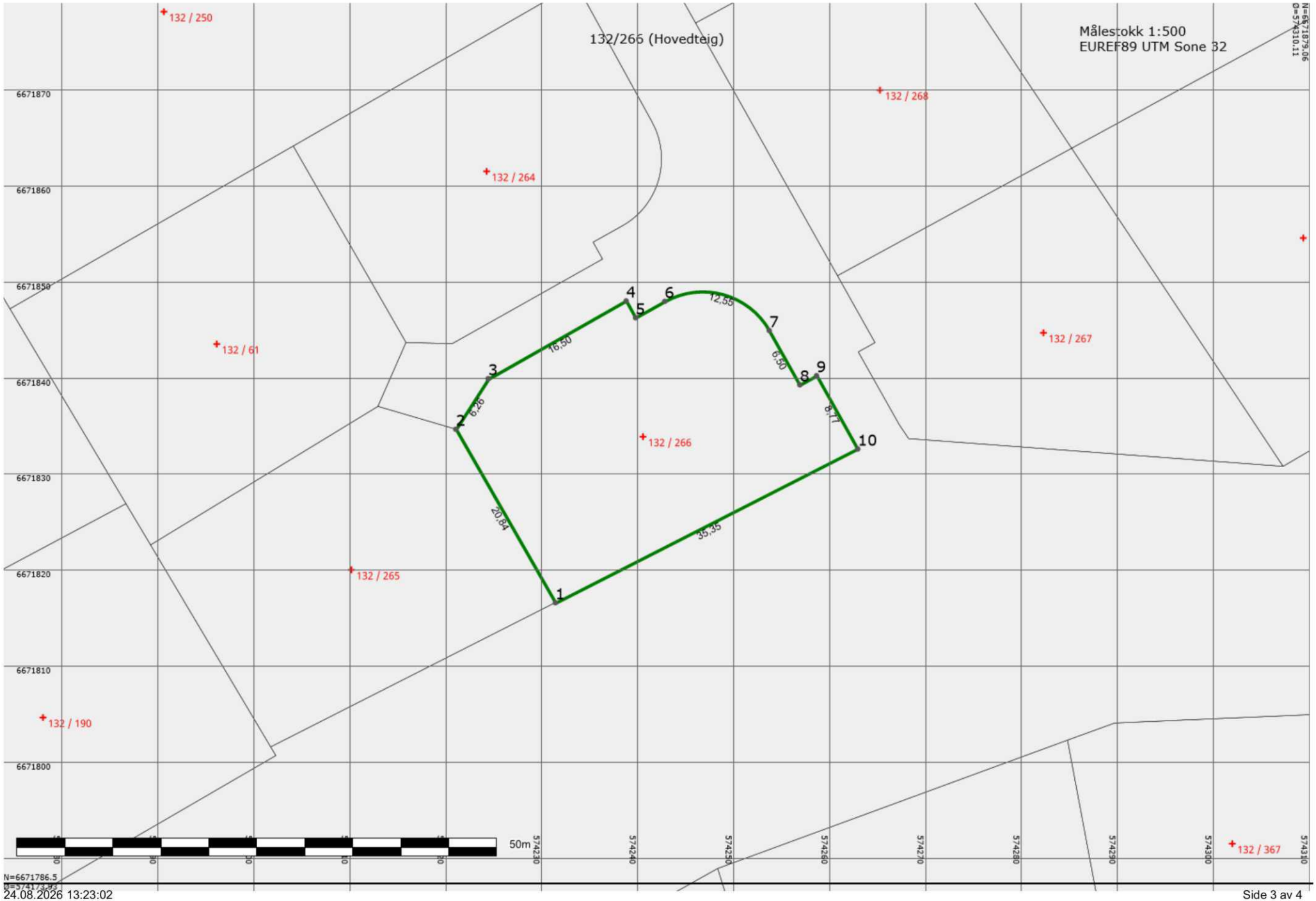
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**132**	**266**	**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 132/266
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671925.33
Ø=574378.19
132 / 131
132 / 16
132 / 271
132 / 270
132 / 263
6671900
132 / 269
132 / 187
132 / 52
132 / 272
132 / 250
132 / 268
132 / 169
132 / 264
132 / 273
132 / 61
132 / 267
132 / 266
132 / 174
132 / 128
132 / 265
132 / 190
6671800
132 / 107
132 / 106
132 / 367
132 / 366
132 / 369
132 / 362
132 / 368
132 / 365
132 / 360
100m
574300
132 / 364
132 / 370
N=6671740.23
Ø=574105.35


132/266 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671879.06
Ø=574310.11
132 / 250
132 / 268
132 / 264
132 / 61
132 / 267
132 / 266
132 / 265
132 / 190
132 / 367
6671870
6671860
6671850
6671840
6671830
6671820
6671810
6671800
574230
574240
574250
574260
574270
574280
574290
574300
574310
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
16,50
12,55
6,50
8,77
35,35
20,84
6,26
50m
N=6671786.5
Ø=574173.92

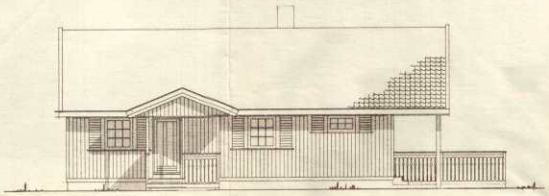
Areal og koordinater

Areal: 791,00 Arealmerknad:

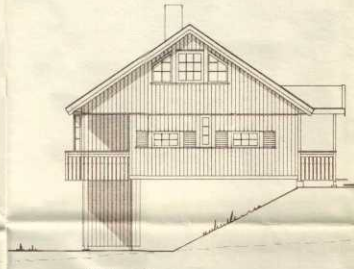
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671833,85 Øst: 574240,59

Ytre avgrensning

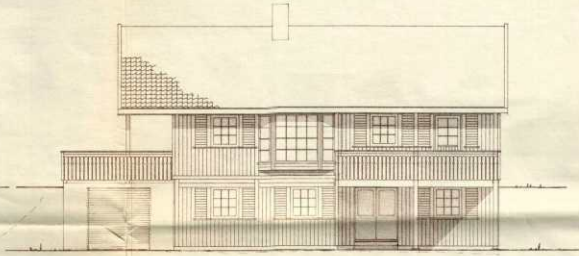
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671816,57	574231,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,84	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671834,64	574221,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,26	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671839,91	574224,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			16,50	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671848,01	574238,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,01	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671846,25	574239,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,49	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671847,96	574242,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	8,00
			12,55	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671844,92	574253,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,50	Ikke hjelpelinje		13	
8	6671839,26	574256,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,99	Ikke hjelpelinje		13	
9	6671840,22	574258,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,77	Ikke hjelpelinje		13	
10	6671832,58	574262,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,35	Ikke hjelpelinje		13	



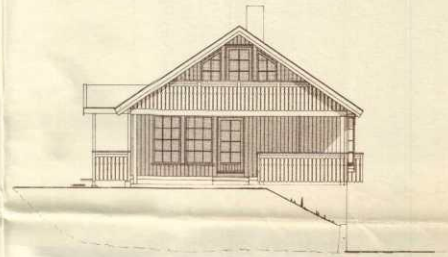
FASADE ØST



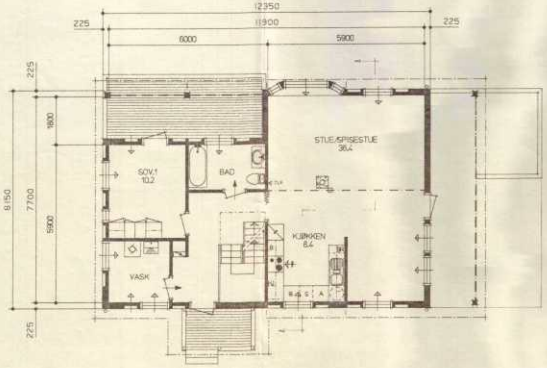
GAVL SYD



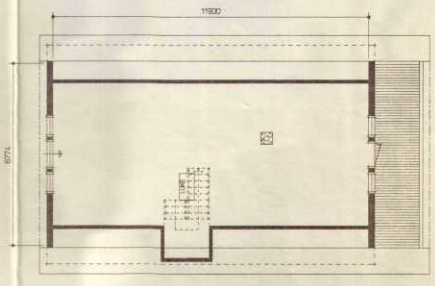
FASADE VEST



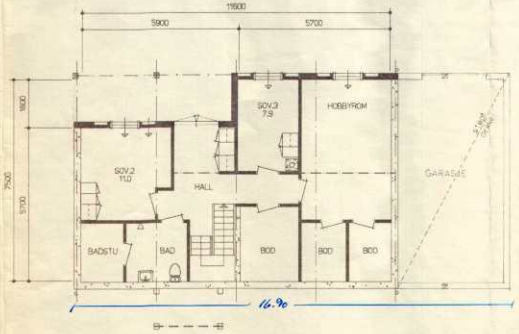
GAVL NORD



PLAN MUA.202

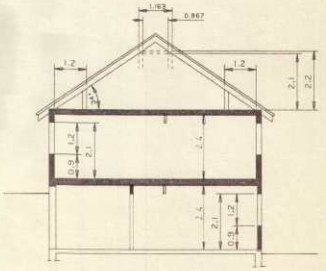


PLAN LOFTETASJE



MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING



SNITT

BRUKSAREAL BRA :		BEREGNET AREAL BA :	
HOVEDPLAN	80.8 KVM	BA	80.8 X 1.0 = 80.8 KVM
U.ETASJEPLAN	76.4 KVM		76.4 X 0.5 = 38.2 KVM
LOFTPLAN	80.6 KVM		
SUM BRA	238 KVM	SUM BA	119 KVM

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MUA.202

BYGGHERRE : OTTO VALLE OLSEN, HENGSLEVEIN. 92, 3500 HØNEFOSS

BYGGEPLASS: INNGJERDINGA 27, 3500 HØNEFOSS

PLANER SNITT OG FASADER

ERSTATNING FOR

ERSTATTET AV

TEGN.	DATO 89.09.18	M: 1 : 100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR. 2.19859-1	REV.
KONF	GODKJ.					

RINGERIKE KOMMUNE
Bygnings - og reguleringsvesenet

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 546/85

I henhold til bygningslovens § 93 bevitnes herved at det for

Otto Vaule Olsen, Hengsleveien 82, 3500 Hønefoss.

Byggeplass: Inngjerdinga 27, Haug, 3500 Hønefoss.

anmeldte byggearbeid på eiendommen gnr. 132 bnr. 266

er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak og gjeldende bestemmelser

Anmerkninger: 1. Arbeidet i kjelleren gjenstår.
2. All takstein er ikke lagt.

Enebolig på 109 m² i en etasje m/kjeller oppført i tre.
Etasjeskillere består av trebjelkelag. Boligen har en pipe.

Tomteareal ca. 850 m².

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 4. mars 1986

for bygnings- og reguleringssjefen
Britt Skansen Elfving
Britt Skansen Elfving
ingeniør

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**132**	**266**	**0**	**0**	Inngjerdinga 27, 3514 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)	790.97m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 99	Haugsbygd B-D (2.3.1979)	Frittliggende småhusbebyggelse	790.96m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
487	Smeden 2 (1.6.2023)

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

Ja

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HAUGSBYGD, FELT B-D. RINGERIKE KOMMUNE

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	§ 2 pkt b) endret i henhold til vedtak i bygningsrådet 08.10.86, sak 414/86	04.11.2005	sh

§ 1

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrenser.

§ 2

Område for frittliggende eneboliger.

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. 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.

b) Grunnflate inklusive garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

c) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette.

d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vei skal ha lik takvinkel.

e) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusive eventuell sokkel.

§ 3

Områder for terrasse- og rekkehusbebyggelse.

a) Maksimal utnyttelse for disse områdene settes til 0,2 for rene rekkehusområder og 0,25 for områder med terrasse- og rekkehusbebyggelse.

b) Terrassehusene kan oppføres i inntil 4 etasjer (terrasser). Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.

d) Terrasse- og rekkehus skal ha fellesanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

e) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasje, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelstativ m.v.

§ 4

Område for forretningsbebyggelse.

a) I området kan oppføres forretningsbygg i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til bolig formål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i området.

b) Utnyttingsgraden kan ikke overstige 0,2.

c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d) Det avsettes nødvendig plass til parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 5

Område for offentlig bebyggelse.

a) I området kan oppføres bygninger for daghjem/barnepark i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

b) Utnyttingsgraden kan ikke overstige 0,2.

§ 6

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig til knytning til friområdene f .eks. barnepark ned tilhørende lokaler når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7

Fellesbestemmelser.

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

b) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggeanmeldelse gjøres greie for disse forhold.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen for rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Ringerike kommune.

Stadfestet den 2/3-1979
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**132**	**266**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	791	792	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.06.1985	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671833.85 Øst: 574240.59 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			132/266	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			132/266	0
Kart- og delingsforretning	22.12.1987		202/85	Mottaker	132/266	792
				Avgiver	132/95	-792

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7872666	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	253	0	253

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Inngjerdinga	27			Nord: 6671833 Øst: 574249 System: EPSG:25832		Grunnkrets 305-Øvre Haug Tettsted 2025-Vang (Hønefoss) Stemmekrets 7-Vang Kirkesokn 1-Haug Postnummerområde 3514-HØNEFOSS SKOLEKRETS 6-Vang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 61/44 J-Journalnummer: 202/85	

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
791	Nord: 6671833,85008387 Øst: 574240,58999663 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:

Ferdigattest for enebolig er gitt 04.03.1986.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	132	Bnr.	266	Fnr.		Snr.	

Adresse	Inngjerdinga 27, 3514 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	125

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	72

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.

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. 4161,-

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: 25.08.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	132	Bnr.	266	Fnr.		Snr.	

Adresse	Inngjerdinga 27, 3514 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: 25.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

27.08.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**132**	B.Nr:	**266**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Inngjerdinga 27						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**06.08.2026**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:	***06.08.2026***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsteder:1

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:27.08.2026

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 132 Bnr.: 266 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Inngjerdinga 27
Gatenr:	11300
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3514 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:24.08.2026 kl. 13.11

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

2017/106733-1/200 03.02.2017 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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



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:

1985/6692-2/23 22.10.1985	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1985/4411-1/23 16.07.1985	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 132 BNR: 95
2020/410424-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 132 BNR: 266
2024/801024-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 132 BNR: 266

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:
Inngjerdinga 27, 3514 Hønefoss
Gnr. 132, Bnr. 266, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260137

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.
