PRIVATMEGLEREN

VE TERRASSE 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Ve terrasse 18 , 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 54, bnr. 63

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1141 **Eiendomsverdi ref nr:** RC2504

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Kenneth Johnsrud Aure

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Johnsrud Aure

kenneth@norm.as

480 89 383

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Bolig ligger i etablert boligfelt sentralt i Heradsbygda. Gode solforhold og utsikt til bla. Holleia. Kort vei til barne- og ungdomskole, barnehager og dagligvarebutikk. Fine turområder, lysløype, fotballstadion etc. i nærmiljøet. God kollektivforbindelse ved Heradsbygdaveien, like i nærheten av boligen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig fra 1971 med 1. etasje og underetasje. Oppført på grunnmur i lettklinkerblokker med støpt dekke for underetasje.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående og liggende utvendig trekledning.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Det er etablert en hybeldel i underetasjen, bestående av stue/kjøkken, bad, vaskerom og vindfang.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 192 m², inklusiv garasje.
Terrasseplatting mot sør ved underetasje, veranda mot sør og terrasseplatting mellom garasje og bolig i 1. etasje.
Garasje med en biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen fremstår med normal standard, noe vedlikeholdsbehov og en fin planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 885,61 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft med adkomst via trappeluke. Lufteventiler i gavl og luftespalte ved takfot.

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

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende og stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass 1971.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 på bad i 1. etasje.

Ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2020.
Ytterdør med profilert utførelse utvendig og sidefelt med 2-lags isolerglass fra 1988.
Terrassedør som skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2001.

Terrasseplatting mot sør med adkomst fra underetasjen. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Levegg i trevirke med glassfelt.
Terrasseplatting mot nord, mellom bolig og garasje. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk, med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke og levegg mot nabo.
Veranda mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert på tresøyler til punktfundamenter og innfestet i bygningskonstruksjonen. Konstruksjoner og overflater i treverk, med terrassebord på gulvflater dekket med plastfliser.

Trapp i treverk fra terrasseplatting.
Støpt tram med flislagte overflater ved inngangspartiet, med nedre trinn i trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av laminat og gulvbelegg.

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Panelplater, panel, tapet og malt strie.
Himlinger: Takplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i underetasje.

Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Pipe i teglstein.
I stue er det peisovn. Fliser på gulv i tilknytning til ildsted.

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Ellers synlig grunnmurskonstruksjon.

Trapp i treverk med teppebelagte inntrinn og rekkverk på én side.

Formpressede profilerte innerdører og finerte lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje. Våtrommet er oppgradert i 2012.
Fliser på vegger og formpresset panel for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og vegghengt belysning. Vegghengt toalett og badekar med dusjopplegg på vegg og svingbar glassvegg.
Det er ikke ventilasjon på rommet.

Vaskerom i underetasje fra byggeår.
Malte, pussede veggflater med fliser over kum, og panelt himling.
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.
Det mangler vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Det er plastsluk.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende benkebeslag med kum og laminatbenkeplate over plass for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i underetasje. Våtrommet er oppgradert i 2014.
Fliser på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran
Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speil med tilhørende belysning. Toalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med glassdører til dusj.
Naturlig avtrekk.

Bad i hybel i underetasje. Våtrommet er opplyst oppgradert i ca. 2011.
Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speilskap med tilhørende belysning. Vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med glassdører til dusj.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom i hybel. Ukjent alder.
Malte pussede flater for vegger.
Malte glatte flater i himling.
Malt betongdekke for gulvflater.
Plastsluk.
Membran: Ingen membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken i 1. etasje.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate, med foliebelagte fliser. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

Stue/kjøkken i hybel i underetasjen.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

På vaskerom er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2006.

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Utførelse for vann og avløpsrør under terreng er ikke kjent

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

1. etasje:
- På byggemeldte tegninger er kjøkken og stue vist som separate rom. Rommene er senere slått sammen og fremstår i dag med åpen kjøkken-/stueløsning.
- Badet er utvidet, og soverommet mot nordøst er redusert sammenlignet med opprinnelig rominndeling. Rommet fremstod som garderoberom på befaringsdagen.
- Yttervegg mot inntegnet terrasse er flyttet ut sammenlignet med byggemeldte tegninger, slik at arealet for tidligere inntegnet terrasse er innlemmet i stue.
- Det er etablert veranda på ca. 13 m² med adkomst fra stue. Verandaen er ikke vist på byggemeldte tegninger, og det er ukjent om denne er byggemeldt.

Kjeller:
- Plasseringen av delevegger mellom rom merket som gang, klær og mat avviker noe fra byggemeldte tegninger. Hall med trapp er oppdelt i eget trapperom og separat gang.

Ferdigattest for enebolig er gitt 15.03.1972.

Garasje

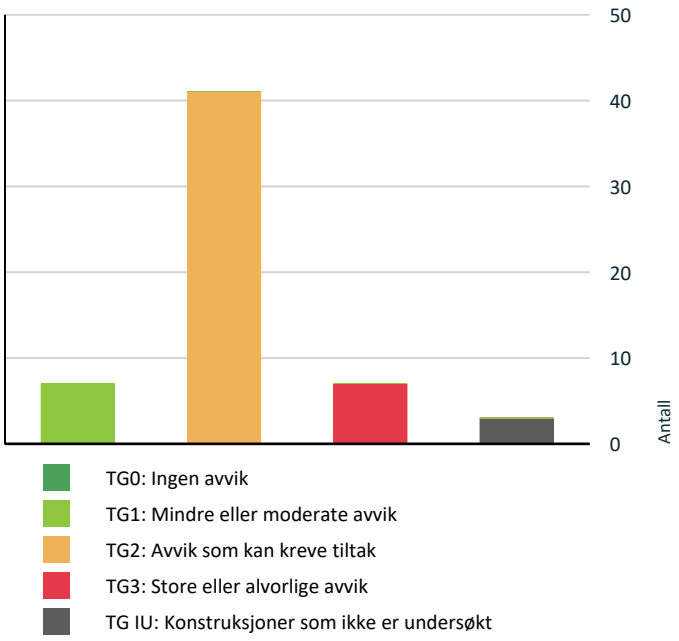
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert garasje på ca. 28 m² eksternt areal på eiendommen. Bygningen er byggemeldt som carport/baldakin. Det er ukjent om ombyggingen fra carport/baldakin til garasje er omsøkt og godkjent. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Godkjent søknad om carport/baldakin 18.07.1978.
Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Sammendrag av boligens tilstand

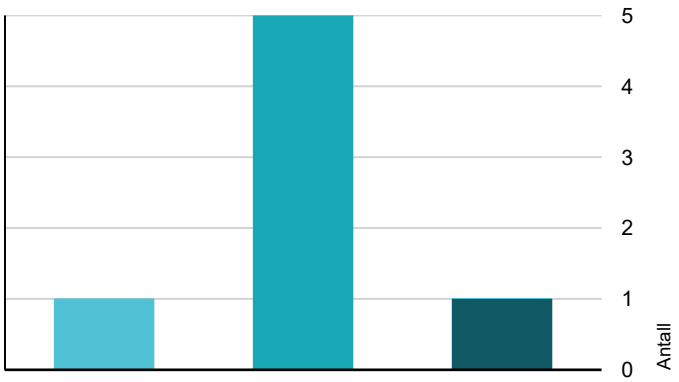
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegg — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (Hybel) > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele 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
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kabel til belysning på badet i underetasjen er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for eldre deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Taktekking og utvendig del av takkonstruksjon er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS□krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
• Taktekking er stedvis mosegrodd.
• Det er registrert slitasje for synlige overflater til taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Jevnlig tilsyn med tekking anbefales utført.
• Mose bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen og øker risiko for fuktpåkjenning for undertak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men eksakt tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig.
• Når tekking begynner å bli gammel øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer. Hvis det ikke utføres tiltak før lekkasjer oppstår vil dette kunne føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Rust på takrenner/beslag.
- Frostsprengt takrennenedløp.
- Malings-/folieflass registrert.
- Det mangler snøfangere på hele 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

- Stedvis vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold øker risiko for utvikling av skader, økt risiko for utettheter og vil kunne forkorte levetiden til bygningsdel. Hvis det oppstår utettheter vil dette kunne føre til fukt- og skadeutvikling på tilstøtende/ underliggende konstruksjoner.
Behov for lokale utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes ifbm. vedlikehold, der eventuelt tiltak baseres på videre undersøkelser.
- For å fjerne avvik vedrørende frostsprengt taknedløp må dette skiftes, men det vil normalt være stor sannsynlighet for at frostsprengning vil kunne oppstå igjen. Frostsprengning oppstår normalt som følge av at smeltevann fryser i taknedløp, eventuelt i drensledninger.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.









Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft med adkomst via trappeluke. Lufteventiler i gavl og luftespalte ved takfot.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon ble inspisert via gangbart areal på loft, der det ble lyst med lommelykt.
Utvendige deler av takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
- Det er registrert manglende isolasjon i takkonstruksjonen over deler av badet.
- Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjonen ved pipegjennomføringen og mindre fuktmerker i himlingen i stuen. Ved fuktmåling ble det målt skadelige fuktverdier i treverket. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utetthet ved pipegjennomføringen. Se «Pipe/skorsteiner og ildsteder».

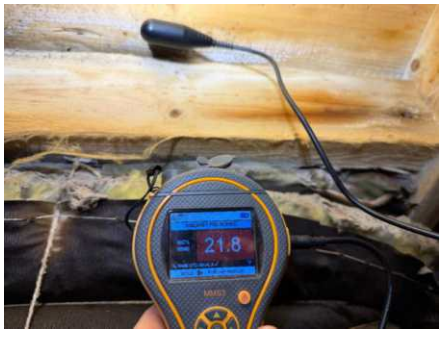
Konsekvens/tiltak

- Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og at tak må kontrolleres og måkes.
- Manglende isolasjon bør utbedres for å sikre tilfredsstillende varmeisolering. Mangelfull isolasjon kan medføre økt varmetap og risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt eksakt tilstand og årsak til fuktmerker/misfarginger. Eventuelle tiltak baseres på videre undersøkelser.

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









TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.
- Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
- Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
- Kledning bærer preg av elde og slitasje.
- Malingsflass registert.
- Det er registrert råteskader på kledning flere steder i gavl. Forhold gis TG3.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
• Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å tidligere registrere eventuelle avvik som oppstår i konstruksjonen.
• Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
• Vedlikehold og eventuelt lokale utbedringer av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold/utbedringer forkorter kledningens levetid.
• Råteskadet kledning må skiftes ut. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser av veggkonstruksjon anbefales utført samtidig med utskifting av råteskadet trevirke.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må hele eller deler av kledning skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimatet er gitt for utskifting av råteskadet kledning på gavlvegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass 1971.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 på bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
• Punktert isolerglass er registrert. Alder på øvrige isolerglass tilsier at punkteringer kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
• Avvik for innsettingsdetaljer/omramming til vindu. Økt risiko for fuktinntregning/fuktopptrekk.
• Enkelte vinduer har kondensmerker.
• Enkelte vinduer trenger justering.
• Små vinduer i stue lot seg ikke åpne på befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.
• Det må påregnes justering av enkelte vinduer.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut.
Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2020.
Ytterdør med profilert utførelse utvendig og sidefelt med 2-lags isolerglass fra 1988.
Terrassedør som skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2001.

Vurdering av avvik:
• Dørene bærer preg av elde og slitasje.
• Fuktsvellinger/skader på dørblad i underetasje.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Isolerglass har usikker fremtidig funksjon: Isolerglass eldre enn 35 år. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til dør(er) og kan føre til utvikling av skader.
• Forhold vedrørende innsetningsdetaljer/omramming til dører krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for dør og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.
• Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting mot sør med adkomst fra underetasjen. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Levegg i trevirke med glassfelt.

Terrasseplatting mot nord, mellom bolig og garasje. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk, med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke og levegg mot nabo.

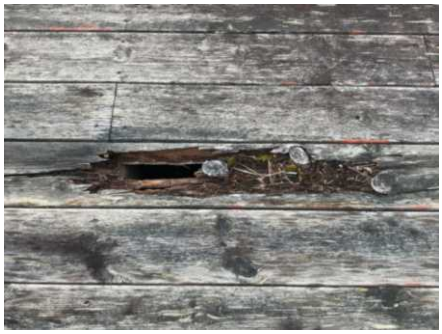
Vurdering av avvik:
- Slitasje for overflater registrert.
- Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
- Skjevheter for levegg registrert.
- Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.
- Råteskader registrert, se vedlagt bilde. Forhold øker risiko for skader i skjulte konstruksjoner, videre undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
- Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.
- Råteskadet trevirke må skiftes ut. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner.
- Skjulte skader kan ikke utelukkes, videre undersøkelser vedrørende eventuelle skjulte skader anbefales utført i forbindelse med utbedring av avvik med råteskader.

Kostnadsestimat gitt for utskifting av råteskadet trevirke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Veranda mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert på tresøyler til punktfundamenter og innfestet i bygningskonstruksjonen. Konstruksjoner og overflater i treverk, med terrassebord på gulvflater dekket med plastfliser.

Vurdering av avvik:

- Slitasje for overflater registrert.
- Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Det er registrert begynnende råteskade i rekkverk.
- Tilstanden på terrassebordene er ukjent, da disse var dekket med plastfliser på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i treverk fra terrasseplatting.
Støpt tram med flislagte overflater ved inngangspartiet, med nedre trinn i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Slitasje for overflater registrert.
- Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid grunnet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold må påregnes.
- Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av laminat og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
• Det er registrert fuktsvellinger i skjøt for laminatgulv. Kan ha oppstått ved gulvvask, vannsøl e.l.
• Laminatgulv er enkelte steder ikke avsluttet under gulvlister, samt mangler tilfredsstillende avslutning mot dørkarmer.
• Det er påvist sprekker/riss i flisfuger, samt enkelte løse fliser ved ildsted.
• Enkelte rom var fylt med gjenstander/løsøre på befaring, begrenset mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelser av overflater, da det var begrenset mulighet for inspeksjon på befaringsdato enkelte steder.







TG 2 Overflater - vegg

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Panelplater, panel, tapet og malt strie.
Himlinger: Takplater.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.
• Det er registrert fuktmerker i himling rundt pipe.
• Enkelte rom var fylt med gjenstander/løsøre på befaring, begrenset mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelser av overflater, da det var begrenset mulighet for inspeksjon på befaringsdato enkelte steder.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken og omfang til indikasjoner på misfarging/fuktmerker i himling. Tiltak må vurderes ut fra hva undersøkelsene viser.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i underetasje.

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

1. etasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 11 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

Underetasje:
- I stue/kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12 mm.
- I gang ble det målt høydeforskjeller på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

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

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.
For å sikre et trygt innemiljø i utleieboliger, er det utleier som har ansvaret for å dokumentere radonverdiene i boligen. For å kunne dokumentere forsvarlige radonverdier må det foretas en radonmåling. Denne dokumentasjonen skal være tilgjengelig og kunne vises både for leietakere og ved eventuelle inspeksjoner fra lokale, kommunale myndigheter.

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



TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein.
I stue er det peisovn. Fliser på gulv i tilknytning til ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelse i brennplate i ildsted.
• Rennemerker på pipe/ sotluke.
• Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting av rørgjennomføring etter fjerning av tidligere oljefyr.
• Takstmann har ikke vurdert tilstand på pipe, utover besiktigelse av overflater. Pipe over tak er vurdert fra bakkeplan og det er noe synlig slitasje på utvendig pipe over tak.
• Teglpipen er tildekket med isolasjonsmatter på loftet.
• Det er registrert utetthet ved pipegjennomføringen, med pågående fuktinntrengning og skadelige fuktverdier i tilliggende trekonstruksjoner. Forholdet gis TG3.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

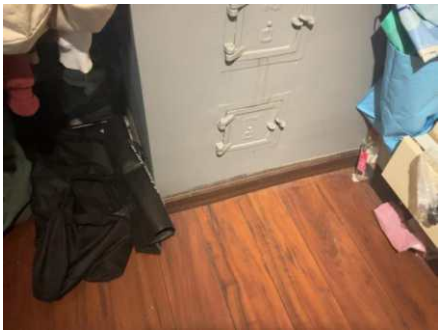
Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes.
• For eldre piper må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring, f.eks. med montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv.
• Rørgjennomføringen bør utbedres på fagmessig måte.
• Isolasjonsmattene bør fjernes slik at teglpipen blir tilgjengelig for inspeksjon og uttørking. Tildekkingen kan skjule eventuelle skader og redusere uttørkingsmulighetene.
• Utettheten ved pipegjennomføringen må utbedres. Fuktskadede konstruksjoner må undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Uten tiltak vil fortsatt fuktinntrengning kunne medføre ytterligere fukt- og råteskader.

Kostnadsestimatet er gitt for utbedring av utettheter ved pipegjennomføring og nødvendige lokale utbedringer av fuktpåvirkede trekonstruksjoner. Kostnadene vil kunne variere avhengig av avdekket skadeomfang.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Ellers synlig grunnmurskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er utført fuktsøk med fuktindikator som indikerer forhøyede fuktverdier i støpt gulv.
• Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.
• Hulltaking ble foretatt under trappen. På grunn av begrenset utforing var det ikke mulig å komme til spikerslag/svill med fuktmåler, og fuktmåling kunne derfor ikke utføres.
• Det er påvist plast i utforede vegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Mur-og betong vegger med tilbakefylling skal ikke ha diffusjonssperre, da dette er med på stenge inne eventuell fukt som kan oppstå i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, mangelfull bortføring av takvann/vann på terreng eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon.
• Dagens utførelse for oppbygning av vegger mot terreng gir økt risiko for skjulte skader eller fremtidig skadeutvikling. Videre undersøkelser vedrørende eventuelle behov for utskiftninger/tiltak må påregnes.
• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet og det er påregnelig med fremtidig tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.





Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i treverk med teppebelagte inntrinn og rekkverk på én side.

Bruks- og slitasjemerker registrert. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det er ikke krav om utbedring av høyder og åpninger opp til dagens krav. Behov for tiltak vedrørende HMS-forhold avhengig av bruksmønster til kjøper.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører og finerte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Slitasje på vrider/låsekasser.
- Enkelte dører subber i karm/terskel.
- Endelaminat har sluppet fra dørblad enkelte steder.
- Det er registrert fuktsvellinger i nedkant av dørblad og utforinger til badet.

Konsekvens/tiltak

- Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men grunnet alder og overnevnte forhold er det allikevel påregnelig med utskiftninger. Behov for utskifting avhenger av brukskrav og krav til estetikk.
- Justering av dører som subber må påregnes. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler.
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje. Våtrommet er oppgradert i 2012.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

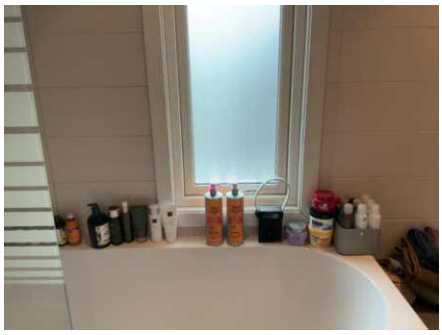
Fliser på vegger og formpresset panel for himling.

Vurdering av avvik:

• Vindu er plassert i våtsonen.
• Det er registrert avskallinger og sprekkdannelser i fliser ved innkassing av toalett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vindu er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å gjøre tiltak for å beskytte vinduet.
• Riss/sprekker i flis kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er målt 3 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Gulvet er tilnærmet flatt. Ved vann direkte på overflater må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Membran: Smøremembran

Vurdering av avvik:
• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
• Det er registrert mangelfull utførelse/tetting rundt rørgjennomføringer under servanten. Utførelsen er vanskelig å kontrollere på grunn av begrenset tilgjengelighet.
• Slukmansjett er ikke mettet med membran. Dette kan i teorien føre til at vann trekkes via filt til feil side av membran.
• Avløpsløsningen under badekaret er ukjent. Det kunne ikke kontrolleres om det er etablert eget sluk under badekaret, eller tett avløpstilkobling med avrenning til synlig sluk, da området ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Forholdet rundt rørgjennomføringene bør utbedres slik at tilfredsstillende tetting sikres. Mangelfull tetting kan medføre fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og risiko for fuktskader.
• Det anbefales, om mulig, å tilgjengeliggjøre avløpsløsningen under badekar for inspeksjon og rengjøring.









1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og vegghengt belysning. Vegghengt toalett og badekar med dusjopplegg på vegg og svingbar glassvegg.

Vurdering av avvik:
• Slitasje for overflater i badekar.
• Manglende lufting under badekar, det bør være minst én lufterist på 200 mm x 200 mm. Lufterist ved hver ende av karet anbefales for å få god gjennomlufting.
• Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell lekkasjepose for innebygget sisterne som ivaretar lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Følg med på konstruksjon for vegghengt sisterne. Mangel på lekkasjeåpning/lekkasjepose kan ved lekkasje føre til vannskader som kunne vært unngått/begrenset hvis lekkasjevann hadde være synliggjort. Hvis innebygget sisterne er bygget innenfor våtrommets tettesjikt bør det etableres lekkasjeåpning ved gulv. Dette må kun gjøres hvis man er sikker på innebygd sisterne er innenfor tettesjiktet, da man ellers vil kunne ta hull på membran/tettesjikt ved etablering av lekkasjeåpning.
Om mulig, innhent dokumentasjon på innebygget sisterne. Hvis det er lekkasjepose med synliggjøring av lekkasjevann er krav tilfredstilt.
• Det bør etableres tilfredsstillende lufting under badekaret.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke ventilasjon på rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat gitt for etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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 > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

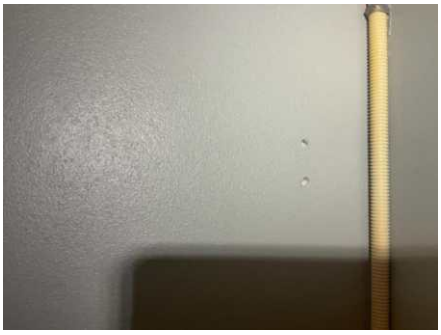
Beskrivelse

Malte, pussede veggflater med fliser over kum, og panelt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre sprekkdannelser for panel i himling og i plateskjøter på vegg.
• Skruehull i vegger enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt 21 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Slitasje for fuger registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Vaskerommet mangler vanntett sjikt på vegger. Det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid for slukløsningen er oppnådd. Slukløsningen har derfor usikker fremtidig funksjon.

Vaskerom er ikke utformet som vanntett våtrom og må brukes deretter.

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

• Våtrommet fungerer med dagens utførelse så lenge det unngås vann på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Hvis det ikke etableres tettesjikt på vaskerom iht. dagens krav anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostandsestimat er gitt for full oppgradering med enkel utførelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende benkebeslag med kum og laminatbenkeplate over plass for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert malingsflass og rustdannelser på innredningen.
• Fuktsvellinger i underkant av benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier. Behov for utskifting/utbedringer vil avhenge av brukskrav og krav til estetikk av kjøper.
• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekksvifte må etableres for å lukke TG2 avvik iht. NS3600, men dette er ikke et krav.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Ved eventuell renovering av våtrom bør kapillærsug fra grunn hensyntas ved prosjektering

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje. Våtrommet er oppgradert i 2014.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og takplater for himling.

Vurdering av avvik:
• Dør er plassert i våtsonen.
• Misfargede fuger er registrert.
• Malingsflass og sprekkdannelse i himling registrert.
• Det er registrert sprekkdannelser ved listverk.

Våtrommet er mindre enn 4 m² og det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.
• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er målt 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Membran: Smøremembran

Vurdering av avvik:

• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
• Utettheter i membran rundt rørgjennomføring under servant.
• Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.
• Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier, dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med konstruksjonen. Se mer info under tiltak.
• Mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid for slukløsningen er oppnådd. Slukløsningen har derfor usikker fremtidig funksjon.

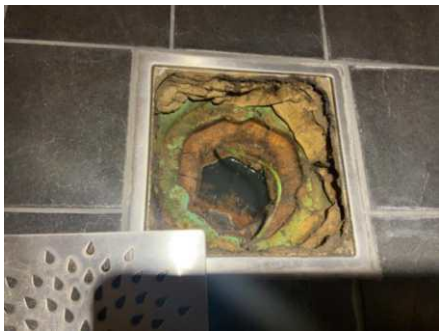
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Fuktsøk med fuktindikator kan gi forhøyede utslag som følge av blant annet strømførende eller andre ledende materialer skjult i konstruksjonen. Indikator kan også gi utslag på fukt som er på riktig side av membran. Fuktsøk med fuktindikator er derfor ingen sikker eller god kilde for å påvise avvik i konstruksjonen, men kan gi indikasjoner på at videre undersøkelser kan være hensiktsmessig.
• Utettheter rundt rørgjennomføring må utbedres slik at membranens tettefunksjon ivaretas. Mangelfull tetting kan medføre fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og risiko for fuktskader.

Kostnadsestimatet er gitt for videre undersøkelser og lokal utbedring og tetting av membranen bak rørgjennomføringen under servanten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000






UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speil med tilhørende belysning. Toalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med glassdører til dusj.

Vurdering av avvik:
• Fuktsvellinger på fronter til servantinnredning.
• Fuktsvellinger på sideskrog til servantinnredning.
• Fuktsvellinger i bunnplate for servantinnredning.
• Overgang servant/vegg har ikke tettesjikt.
• Det er registrert misfarging/kalkutslag på glassdørene i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse. Behov for utskifting/utbedringer vil avhenge av brukskrav og krav til estetikk av kjøper.
• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekksvifte må etableres for å lukke TG2 avvik iht. NS3600, men dette er ikke et krav.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Bad i hybel i underetasje. Våtrommet er opplyst oppgradert i ca. 2011.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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 (HYBEL)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.

Vurdering av avvik:
• Dør er plassert i våtsonen.
• Misfargede fuger er registrert.
• Skruehull i vegger enkelte steder.
• Misfarging/svertesopp i himling.
• Sprekkdannelser i himling registrert.

Konsekvens/tiltak
• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.
• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.
• Åpne hull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen.
• Det anbefales å følge med på videre utvikling av sprekkdannelser og utbedre ved behov. Nærmere undersøkelser bør foretas dersom sprekkene øker i omfang.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

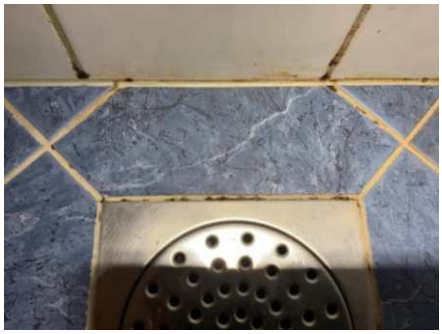
Vurdering av avvik:

• Det er målt 17 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Slitasje for fuger registrert.
• Det er registrert misfarging på fuger og fliser.
• Sprekker/riss i enkelte fliser.
• Påvist skade på flis ved toalett.

Konsekvens/tiltak

• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.
• Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport






UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Membran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid for slukløsningen er oppnådd. Slukløsningen har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
• Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.
• Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier, dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med konstruksjonen. Se mer info under tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Det er viktig å merke seg at fuksjonstiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger/gulv, som, igjen kan føre til fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Fuktsøk med fuktindikator kan gi utslag med forhøyede verdier grunnet gulvvarme eller andre strømførende materialer som er skjult i konstruksjonen. Indikator kan også gi utslag på fukt som er på riktig side av membran. Fuktsøk med fuktindikator er derfor ingen sikker eller god kilde for å påvise avvik i konstruksjonen, men kan gi indikasjoner på at videre undersøkelser kan være hensiktsmessig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk fornyes. Tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speilskap med tilhørende belysning. Vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med glassdører til dusj.

Vurdering av avvik:

- Diverse større fuktsvellinger for innredning.
- Rustdannelser på speildører.
- Det er registrert kalkutslag/misfarging på glassdørene i dusjhjørnet.
- Belysningen på speilskapet virket ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier. Behov for utskifting/utbedringer vil avhenge av brukskrav og krav til estetikk av kjøper.
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.
- Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.





UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mekanisk avtrekk har begrenset effekt. Eksakt årsak er ukjent, men det ble registrert at gjennomføringen i grunnmuren var tettet utvendig.
• Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til begrenset avtrekkseffekt bør undersøkes nærmere og utbedres. Det må sikres tilfredsstillende luftgjennomstrømning gjennom avtrekkskanalen.
• Over tid kan mangelfull ventilering iht. dagens krav resultere mugg- og soppdannelse, blant annet grunnet kondensering. Spesielt utsatt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Behov/omfang for tiltak må vurderes individuelt iht. bruksmønster.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ventilasjon vil ikke fungere tilfredstillende hvis det ikke er tilluft inn til rommet fra varmt rom.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner mot bruksvannsone. Takstmann mener hulltaking ved dør ikke er hensiktsmessig.

Ved eventuell renovering av våtrom bør kapillærsug fra grunn hensyntas ved prosjektering

UNDERETASJE > VASKEROM (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i hybel. Ukjent alder.
Malte pussede flater for vegger.
Malte glatte flater i himling.
Malt betongdekke for gulvflater.
Plastsluk.
Membran: Ingen membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Opplegg for vaskemaskin.
Vaskerom er ikke utformet som vanntett våtrom og må brukes deretter.

Det er ikke installert vask med opplegg for bruksvann, kun opplegg for vaskemaskin. Rommet vurderes derfor ikke som et fullverdig våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate, med foliebelagte fliser. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
• Enkelte fronter trenger justering.

Det gjøres oppmerksom på at kjøkkeninnredning er fornyet, hele innredningen er ikke byttet.

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

Tilstandsrapport







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte har begrenset kapasitet/funksjon ved enkle tester.

Konsekvens/tiltak

• Det er ingen behov for strakstiltak ettersom ventilatoren fungerer i dag, men på grunn av begrenset kapasitet må det påregnes vedlikeholdsbehov og eventuelt behov for utskifting over tid.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Enkelt slitasje/skader er registrert.
• Fuktskjolder/svelling i bunnplate og bakvegg i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.

Tilstandsrapport









UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Innvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre vannføringer har økt risiko for lekkasje, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av erfaringsbasert funksjonstid kan være oppnådd, avhengig av type plast for avløpsrør. Usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsrør fra vaskemaskin i hybelen fremstår ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
• Bereder ble etablert før gjeldene krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak siden bereder fungerer, men ut i fra at forventet funksjonstid kan være oppnådd eller nært forestående vil det være påregnelig med reparasjon utskifting.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette er ikke et krav.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak åpent ledningsnett.

Vurdering av avvik:

- Kabel til belysning på badet i underetasjen er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Kabel bør festes tilfredsstillende. Manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt.
- Det er fremvist samsvarserklæring for:
  - INSTALLASJON AV NYTT INNTAK, LEGGING AV NY HOVEDKABEL, INSTALLASJON AV NYTT SIKRINGSSKAP, INSTALLASJON AV 3 STK. DOWNLIGHT I STUE, FESTING AV KABEL GANG OG SOVEROM KJELLER
  - Montering av ladestasjon for el.bil. Ny jordfeilautomat i sikringsskap og Easee lader i garasje.

Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el -virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.
https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, panelovner, luft-til-luft varmepumpe og gulvvarme.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for dreneringen er oppnådd. Usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• 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 i henhold til dagens krav.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje vil og være avgjørende.

• Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

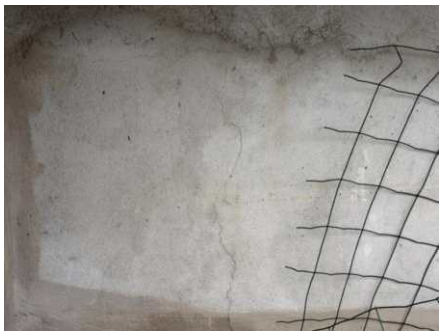
Konsekvens/tiltak

• Følg med på videre utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.

Tilstandsrapport







TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Utførelse for vann og avløpsrør under terreng er ikke kjent

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppnådd for utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningene har derfor usikker fremtidig funksjon.

Selger opplyser: Det har tidligere vært vannlekkasje på stikkledning mellom gjeldende eiendom og naboeiendommen. I forbindelse med utbedringen ble deler av de utvendige vannledningene skiftet ut. Eksakt utførelse og omfanget av utskiftingen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Selger opplyser at det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Tankens plassering og status med hensyn til sanering er ukjent. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele 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.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Kabel til belysning på badet i underetasjen er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.
For å sikre et trygt innemiljø i utleieboliger, er det utleier som har ansvaret for å dokumentere radonverdiene i boligen. For å kunne dokumentere forsvarlige radonverdier må det foretas en radonmåling. Denne dokumentasjonen skal være tilgjengelig og kunne vises både for leietakere og ved eventuelle inspeksjoner fra lokale, kommunale myndigheter.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det er ikke krav om utbedring av høyder og åpninger opp til dagens krav. Behov for tiltak vedrørende HMS-forhold avhengig av bruksmønster til kjøper.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

• Kabel bør festes tilfredsstillende. Manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt.

Tilstandsrapport

• Det er fremvist samsvarserklæring for:
- INSTALLASJON AV NYTT INNTAK, LEGGING AV NY HOVEDKABEL, INSTALLASJON AV NYTT SIKRINGSSKAP, INSTALLASJON AV 3 STK. DOWNLIGHT I STUE, FESTING AV KABEL GANG OG SOVEROM KJELLER
- Montering av ladestasjon for el.bil. Ny jordfeilautomat i sikringsskap og Easee lader i garasje.

Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el -virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.
https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1978

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

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

Beskrivelse
Frittstående garasje fundamentert på støpt gulv og grunnmur av lettklinkerbokker. Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. Innvendig fremstår garasjerommet med støpt gulv, synlige bindingsverksvegger og åpen takkonstruksjon. Garasjeport med elektrisk portåpner og separat inngangsdør.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.
Det nevnes allikevel:
Bygning bærer noe preg av etterslep på vedlikehold og elde. Det er registrert råteskader på garasjeporten. Behov for vedlikehold og utbedringer må påregnes.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/164 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, Stue, 2 Stue/kjøkken, 3 Bad, 3 Soverom, Walk-in closet, 2 Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

Markedsvurdering

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

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

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

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		10 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**75 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 670 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

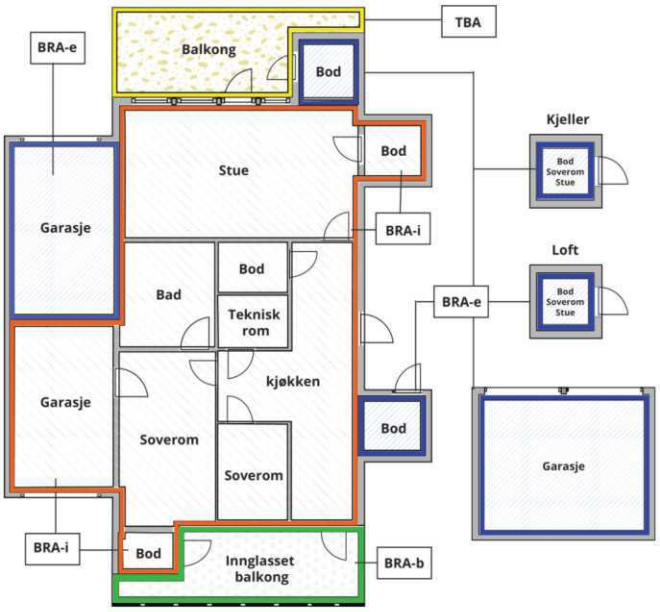
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	89			89	26
Underetasje	75			75	63
SUM	**164**				**89**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Vindfang, gang, stue, stue/kjøkken, bad, soverom, walk-in closet		
Underetasje	Vaskerom, gang, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2, vindfang, stue/kjøkken (hybel), bad (hybel), vaskerom (hybel)		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,44 m.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 2,42 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasseplatting mot sør med adkomst fra underetasjen på ca. 63 m².
Terrasseplatting mot nord, mellom bolig og garasje på ca. 13 m².
Veranda mot sør med adkomst fra stue på ca. 13 m².

I tillegg til medregnet areal er det:
Tram ved inngangsparti på ca. 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

1. etasje:
- På byggemeldte tegninger er kjøkken og stue vist som separate rom. Rommene er senere slått sammen og fremstår i dag med åpen kjøkken-/stueløsning.
- Badet er utvidet, og soverommet mot nordøst er redusert sammenlignet med opprinnelig rominndeling. Rommet fremstod som garderoberom på befaringsdagen.
- Yttervegg mot inntegnet terrasse er flyttet ut sammenlignet med byggemeldte tegninger, slik at arealet for tidligere inntegnet terrasse er innlemmet i stue.
- Det er etablert veranda på ca. 13 m² med adkomst fra stue. Verandaen er ikke vist på byggemeldte tegninger, og det er ukjent om denne er byggemeldt.

Kjeller:
- Plasseringen av delevegger mellom rom merket som gang, klær og mat avviker noe fra byggemeldte tegninger. Hall med trapp er oppdelt i eget trapperom og separat gang.

Ferdigattest for enebolig er gitt 15.03.1972.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert garasje på ca. 28 m² eksternt areal på eiendommen. Bygningen er byggemeldt som carport/baldakin. Det er ukjent om ombyggingen fra carport/baldakin til garasje er omsøkt og godkjent. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Godkjent søknad om carport/baldakin 18.07.1978. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	54	63		0	885.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ve terrasse 18

Hjemmelshaver
Eide Øyvind Skaug

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.09.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	16.09.2026		Gjennomgått		Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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 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.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260150
Addresse	Ve terrasse 18		
Postnr.	3518	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Øyvind Skaug Eide		

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eiendommen har vært utleid siden 2016.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 11.09.2026

Signert av *Øyvind Skaug Eide*

Initialer selger:
Ø S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ve terrasse 18

SKOLER

Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	17 min 1.6 km
Helgerud skole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	12 min 1.1 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	6 min 3.3 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 4.3 km

SPORT

Heradsbygda stadion	8 min
Veienmarka ungdommsskole	13 min
Sporty24 Hønefoss	5 min
EVO Hønefoss	6 min

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	5 min
Eikeli Senteret	10 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	5 min
Apotek 1 Hønefoss	5 min
Kuben Vinmonopol	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veksalbakken Linje 222, 241	3 min 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	4 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

BARNEHAGER

Veien barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km
Heradsbygda barnehage (0-5 år) 58 barn	14 min 1.2 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	6 min 3.2 km

DAGLIGVARE

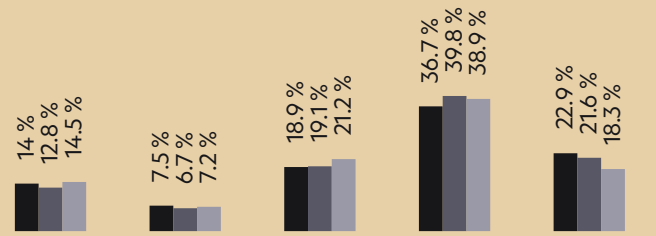
Coop Extra Heradsbygda	7 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	5 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

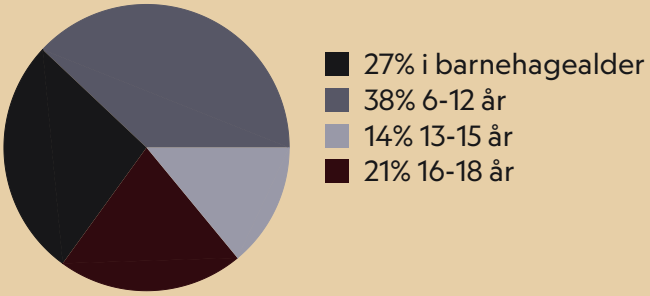
Coop Extra Heradsbygda	7 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ve	494	227
Kommune: Ringerike	31 011	15 940
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 **Ve terrasse 18, 3518 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349039**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159294854**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **63**
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 **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **213,33**

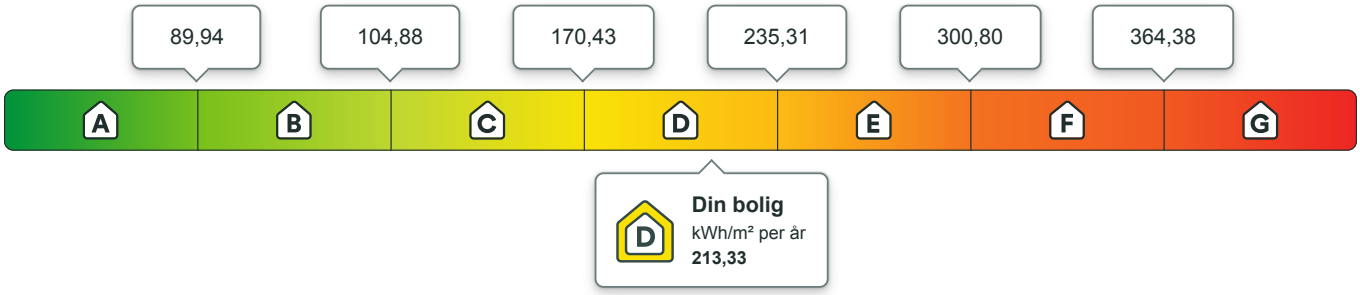
Ve terrasse 18, 3518 HØNEFOSS

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
39 834,07	**245,89**

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

Ve terrasse 18, 3518 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**

Ve terrasse 18, 3518 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: 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 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

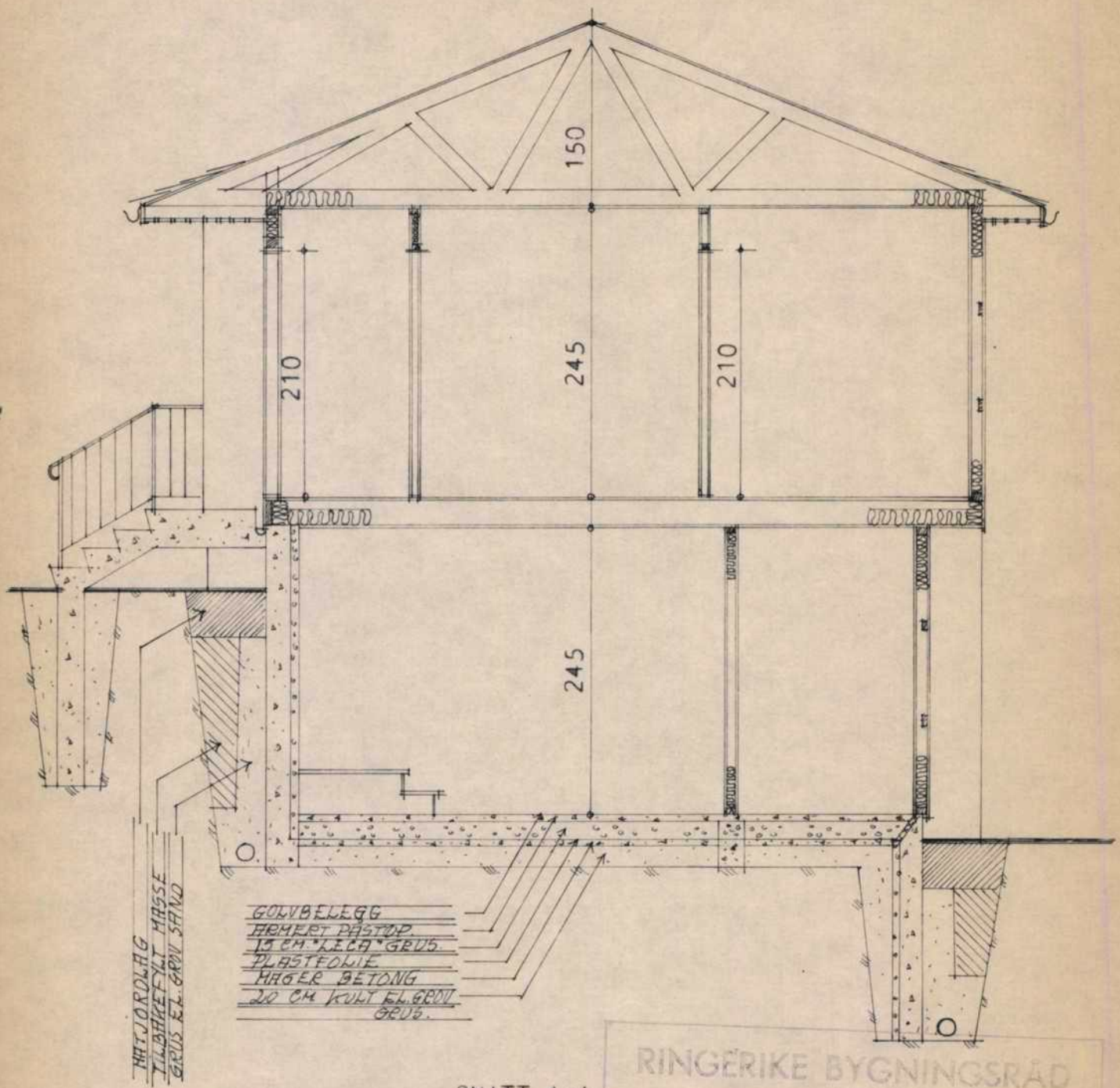
Tiltak på varmeanlegg

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

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

TAKHELLING: 22°.

PREFABRIKERTE FAGVERKSTAKSTOLER.



SNITT A-A.

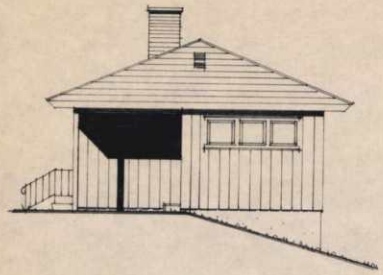
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr.....Sak.nr. 689/70

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17 § 4. OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

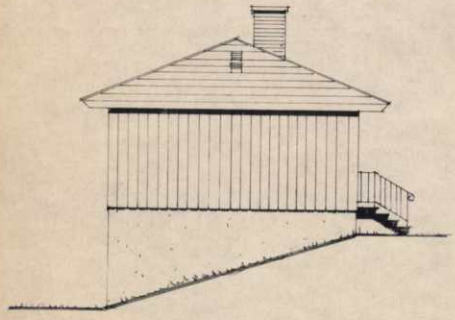
SOLHEIMHUS ⅋

20. MAI 1970

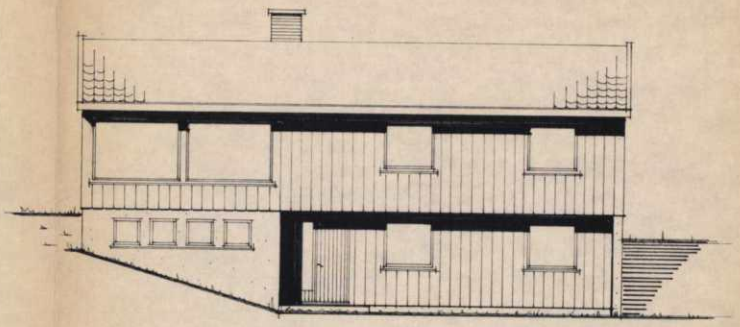
BYGGHERRE:	TYPE ØST-LI 70 B ÷	MÅL: 1:50	BLAD
BYGGESTED:	ENEBOLIG GR.FL. 90 m². L. AREAL 100 m²	DATO: 10/3-70	3
BYGGEKOM.:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	



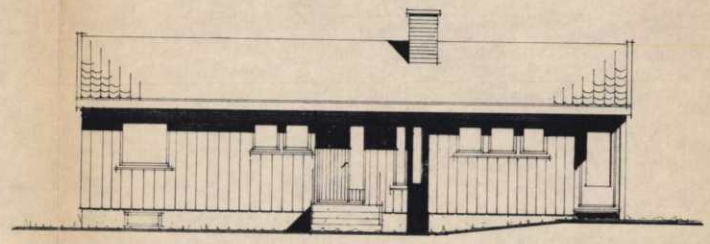
FASADE MOT -



FASADE MOT-



FASADE MOT-



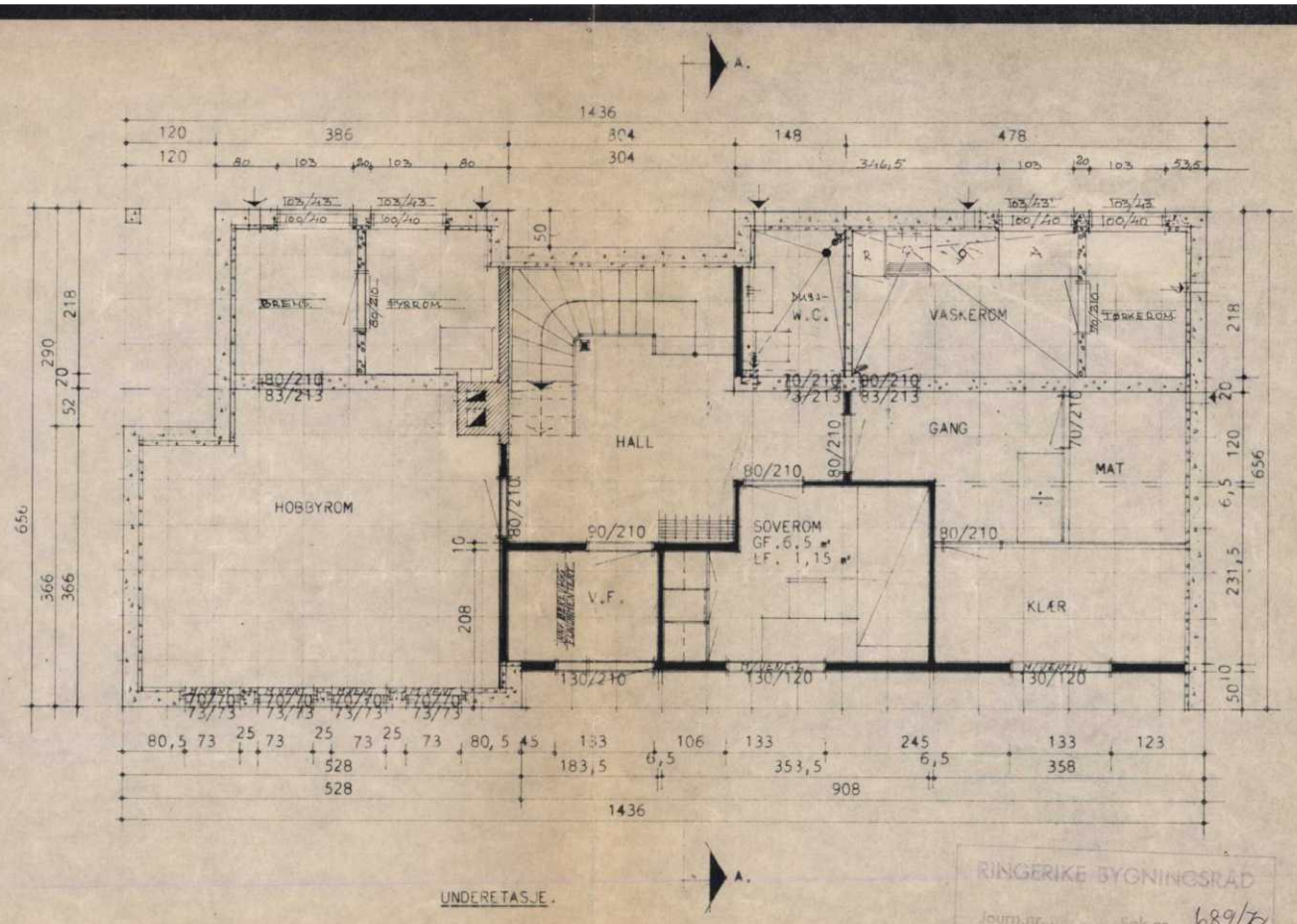
FASADE MOT-

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
689/70
Journ.nr.

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANDSVERKEN AV 6-6-30, NR. 17
§ 4, OG MÅ SALEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS

BYGGHERRE:	TYPE ØST-LI 70 B÷	26. MAI 1970 MÅL: 1:100	BLAD
BYGGESTED:	ENEBOLIG BR.FL. 90m², L. AREAL 100 m²	DATO: 20/5 70	4
BYGGEKOM.:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 689/70

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANDRETT TIL VISSE ÅNDSVERK AV 12. MAI 1961 NR. 17
§ 4. OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VAR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS A/S

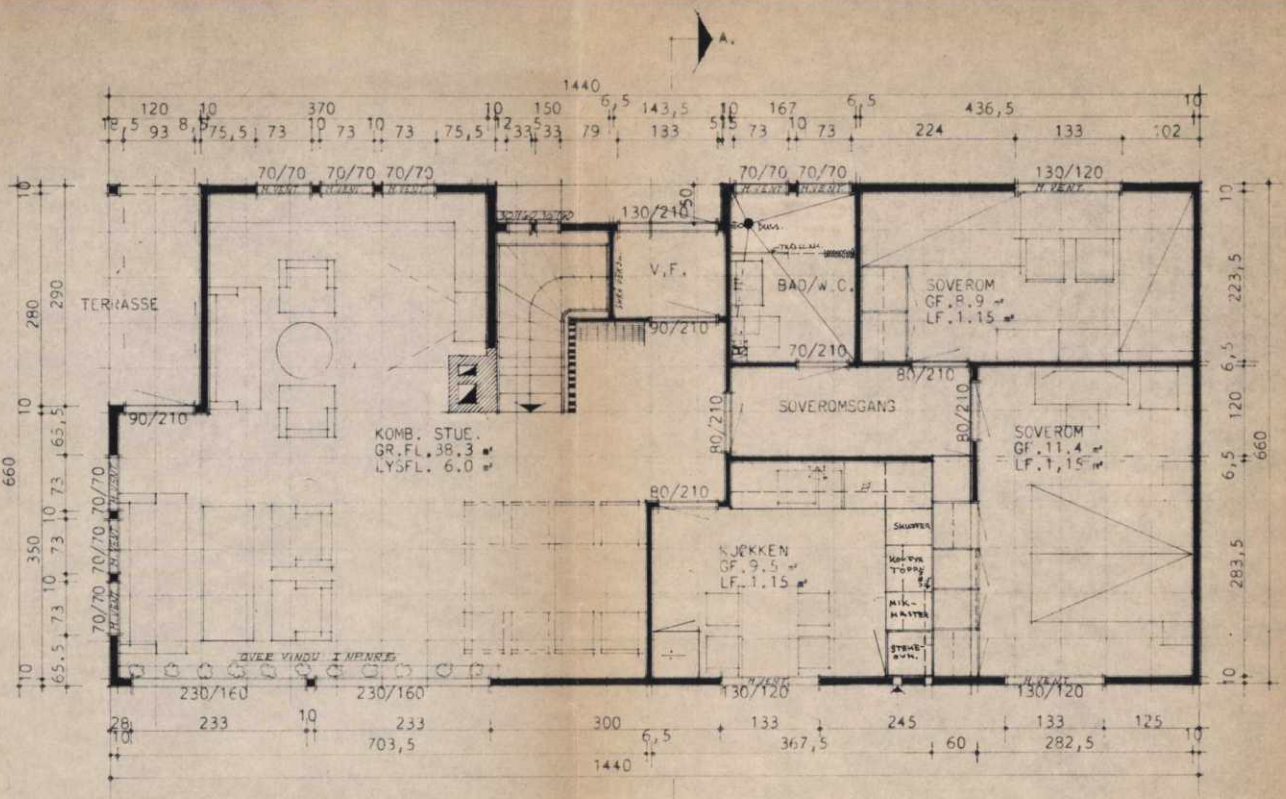
.....id 1970

OMTEGN. 13-4-70

BYGGHERRE HAROLD LANGSET TYPE ØST-LI 70 B ÷ MÅL: 1:50 BLAD

BYGGESTED TOMT NR. HERADSBYGD. ENEBOLIG GR.FL. 90 m². L.AREAL 100 m² DATO 15.10.70 2

BYGGEKOM. RINGERIKE SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR KOPI



1. ETASJE

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 689/70 Sak.nr.

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ARBEIDER-OPPFINNELSER NR. 17
§ 4. OPPHAVSRETTSLOVEN BESKYTTER
UTEN VAR TILLATELSE
SOLHEIMHUS ®

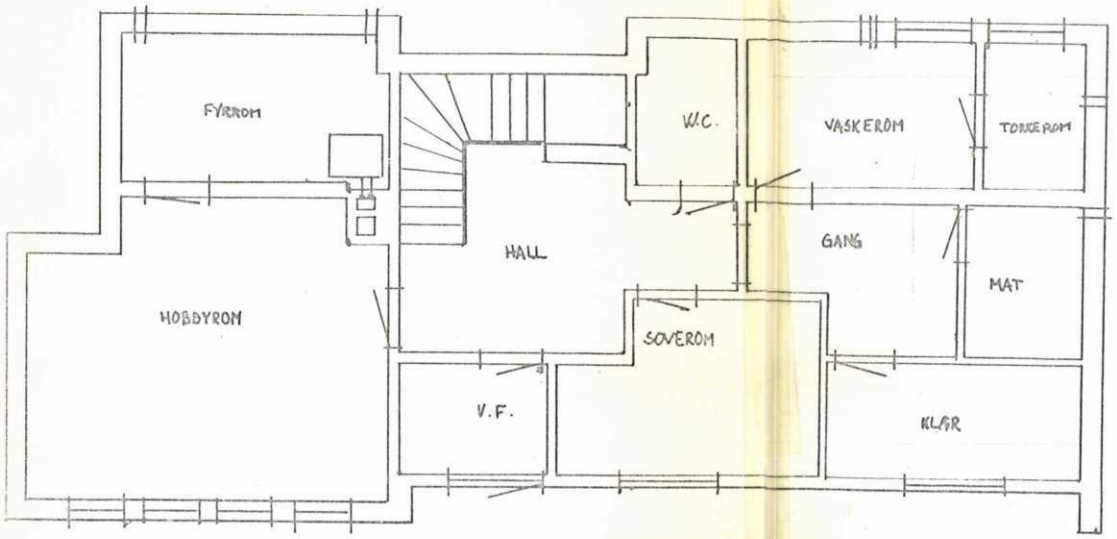
26. MAI 1970

BYGGHERRE TRØLD LANGSET.
BYGGESTED TOMTNR. HERADSBYGD.
BYGGEKOM. RINGERIKE

TYPE ØST-LI 70 B÷
ENEBOLIG, GR.FL. 90 m², L. AREAL 100 m²

SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

ANTEGN. 13-4-70
MÅL 1:50
DATO 10/6
BLAD 1
KORR.



MÅL 1:50

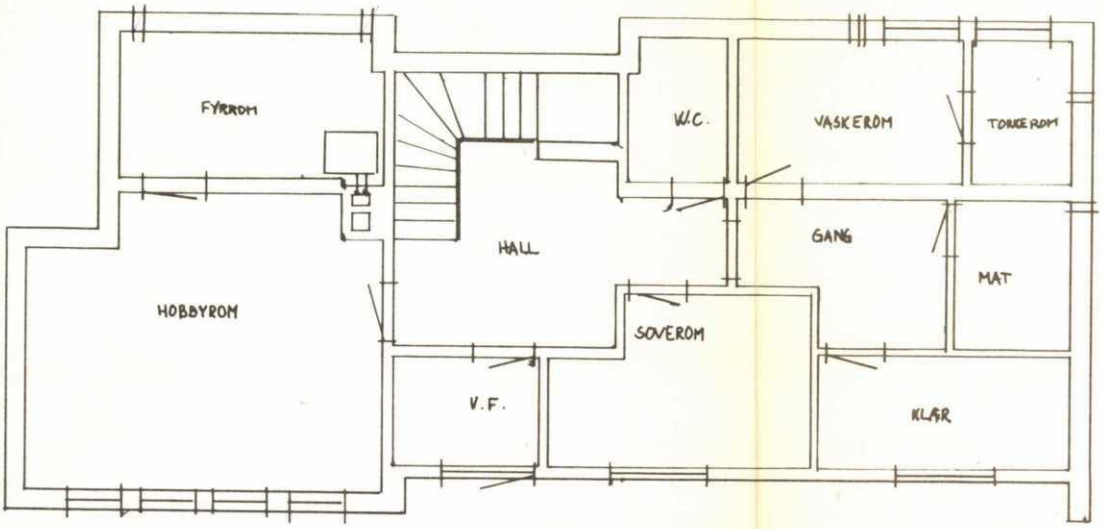
PLAN: KJELLER

RINGERIKE KOMMUNE
Bygn.- og reg. vesen
10 AUG 1971
Jnr. Arkiv

TARALD LANGSET
Heradsbygda
3500 Hønefoss

G.nr. 54. Bnr. 63-9

10/8-71



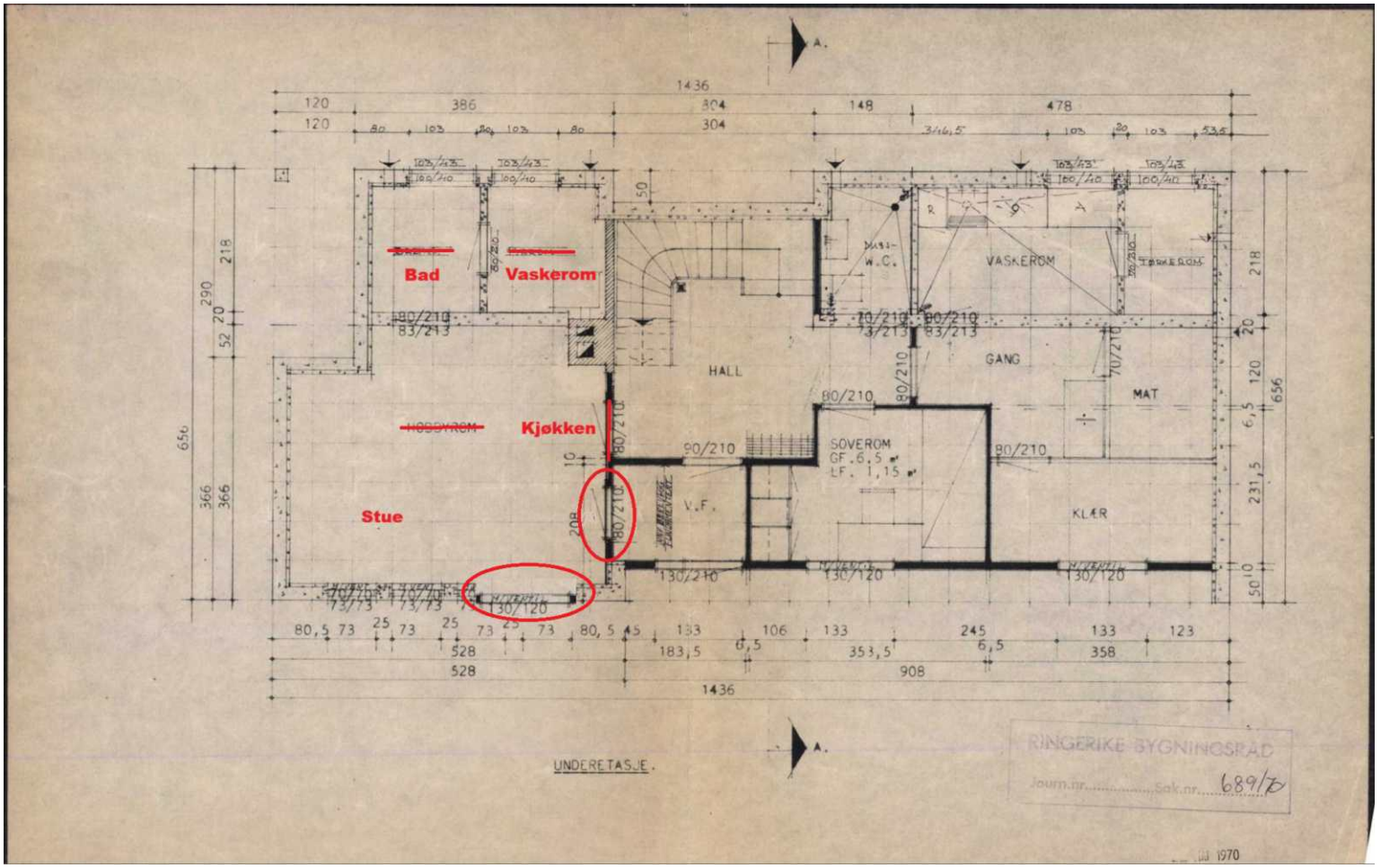
MÅL 1:50

PLAN: KJELLER

RINGERIKE KOMMUNE
Bygn.- og reg. vesen
10 AUG 1971
Jnr. Arkiv

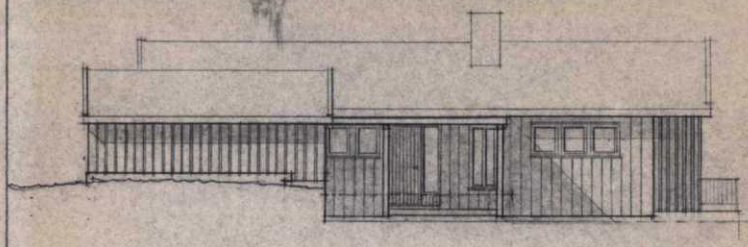
TARALD LANGSET
Heradsbygda
3500 Hønefoss 10/8-71

G.nr. 54. B.nr. 63-9

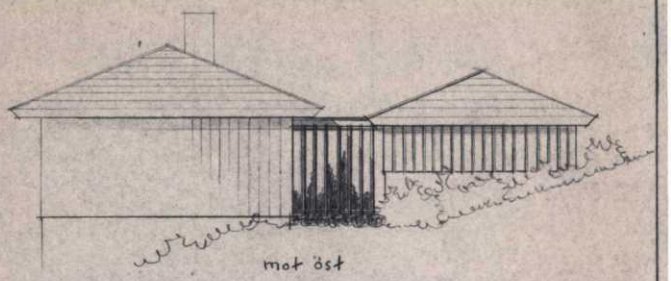


RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 689/70

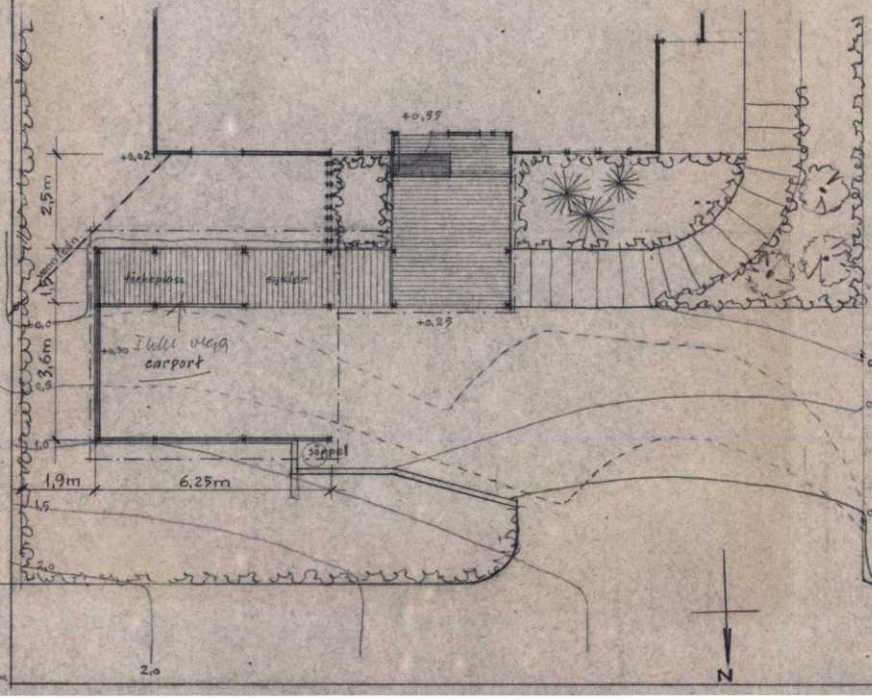
1970

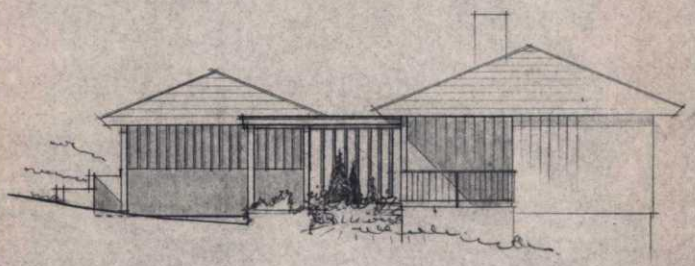


mot nord



mot öst





mot vest

RINGERIKE BYGGESAKSARKIV
Sak nr 116/78

Tarald Langset

tilbygg: carport, etc., 1:100

Hönefoss, 23.9.78.

2

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådsak nr. 689 70

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Hr. Tarald Langset, Hønen alle 14, 3500 HØNEFOSS.

anmeldte byggearbeid på g.nr. 54 b.nr. 63

gate/vei: Ve terrasse 18 Heradsbygda. nr.

er lovlig utført når følgende er ordnet:

Anmerkning:
1. Det må påsettes gelender på trapp.
2. Fyrromsdør må dyttes og listes.

Enebolig oppført i tre. ca. 90 m2 grunnflate i en etasje med underetasje.
Etasjeskiller i tre en pipe to løp, to ildsteder, peis og sentralfyr.

Ringerike bygningsvesen, 15. mars 1972.

Arvid Grønvold
bygn.kontr.

for bygningssjefen

Sem & Stenersen a. Oslo 1000 sett 5-71. IX.

RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1167/78.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23 111

Herr Tarald Langset
Ve Terrasse 18
3500 HØNEFOSS

R. K. jnr. Ark

AS/eif

GNR.54 BNR.63 - CARPORT/BALDAKIN 32 M^2

Det vises til søknad av 2/6 d.å. samt til konferanse om saken. Planene er gjennomgått og søknaden godkjennes på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

2. Carport skal bygges som frittliggende bygning.

3. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Terje Jenssen. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

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

RINGERIKE BYGNINGSVESEN, 18. juli 1978.

Alf Andreassen
bygningssjef

Asbjørn Skille
avd.ing.

BYGNINGSKONTROLLØR: Leif Moløkken.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Øyvind Skaug Eide
Grefsenkollveien 12c
0490 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	26/26628 - 5	17.09.2026

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/bnr 54/63 - Ve Terrasse 18

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 16.09.2026, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Bruksendring - deler av eneboligens kjeller er endret til stue/kjøkken, vaskerom og bad.
Bygningsnr:	159294854

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

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Hans Otto Larsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Tlf: 32117400

postmottak@ringerike.kommune.no
www.ringerike.kommune.no

1

PDF-dokument · 67 kB

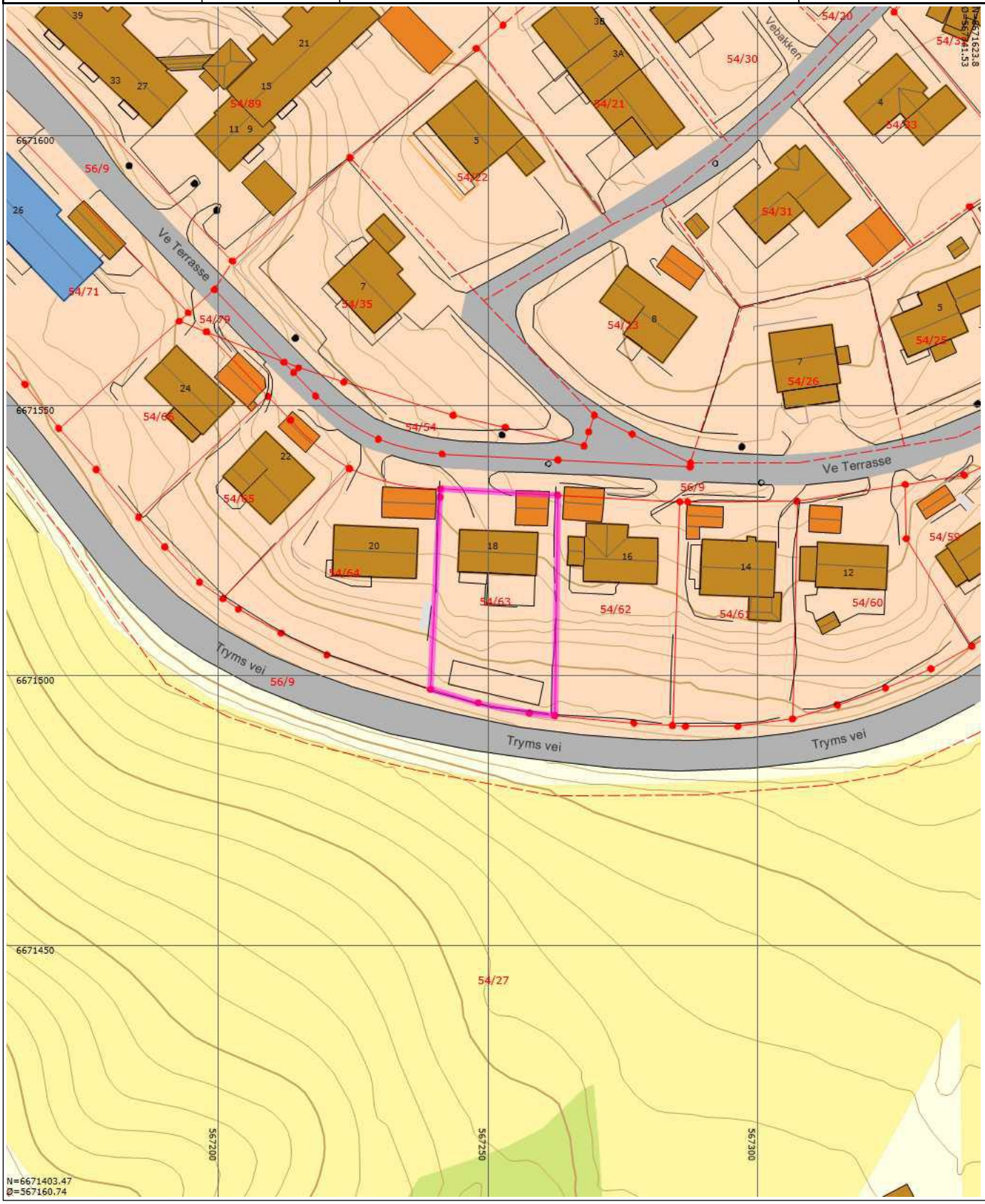
svarut.ks.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ve terrasse 18 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


Kumlokk


Mast


Teiggrense dårlig nøyaktighet


Loddrett mur


Grunnmur


Takoverbyggkant


Annet vegareal avgrensning


Udefinerte bygg


Annen næring


Veg


Høydekurve

Husnummer med bokstav.

Dyrka mark

Matrikkelnummer


Hekk

Teiggrensepunkt


Gjerde


Bygningsdelelinje


Mønelinje


Taksprang


Vegdekkekant


Bolig

Trapp

Kommunalveg gatenavn.


Høydekurve 5m

Eiendomsteig

Skog

Gatelys (belysningspunkt)


Teiggrense god nøyaktighet


Frittstående mur


Bygningslinje


Takkant


Veranda


Takoverbygg


Garasje og uthus


Byggetiltak

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Bebygd område

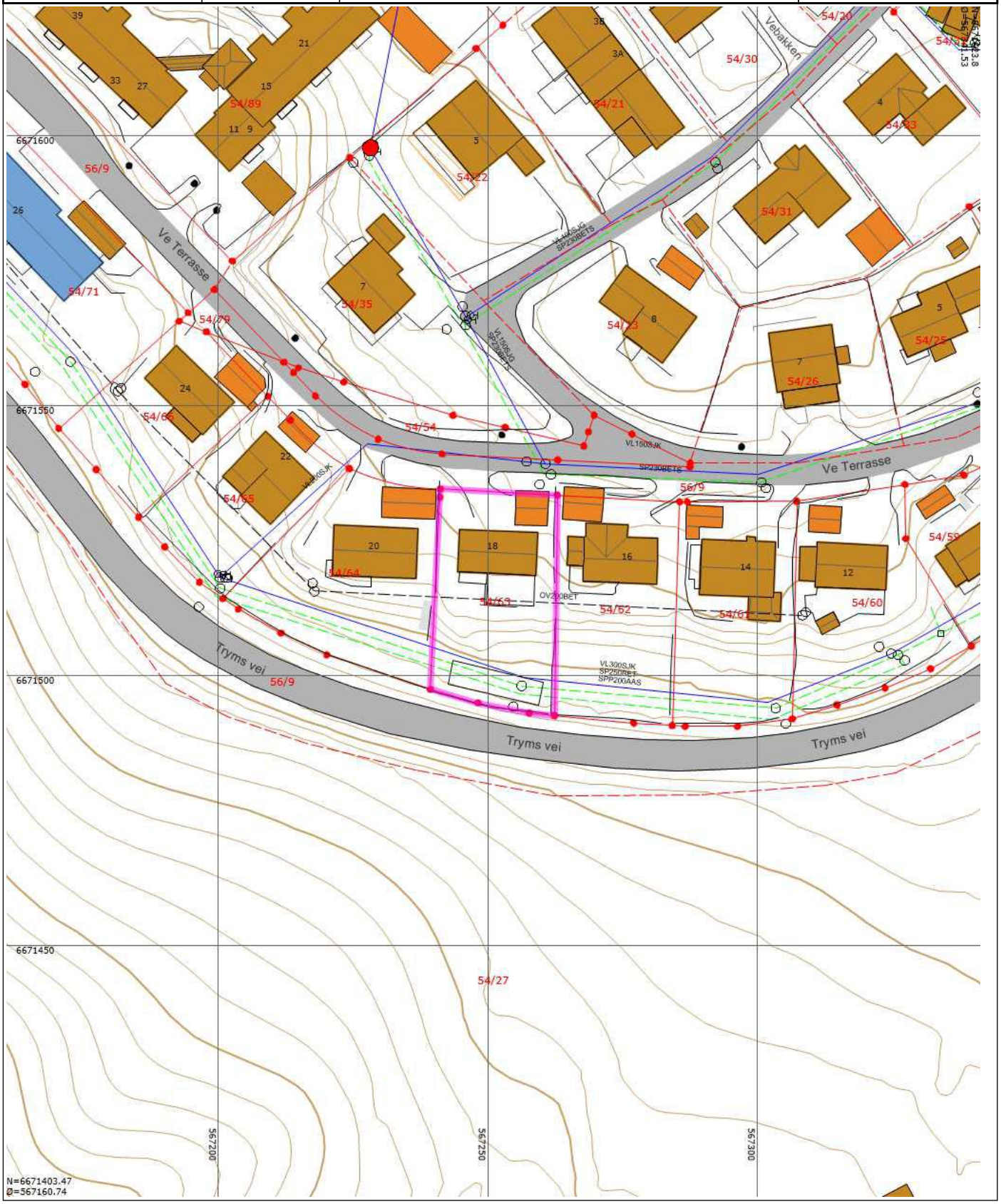
Annet

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ve terrasse 18 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

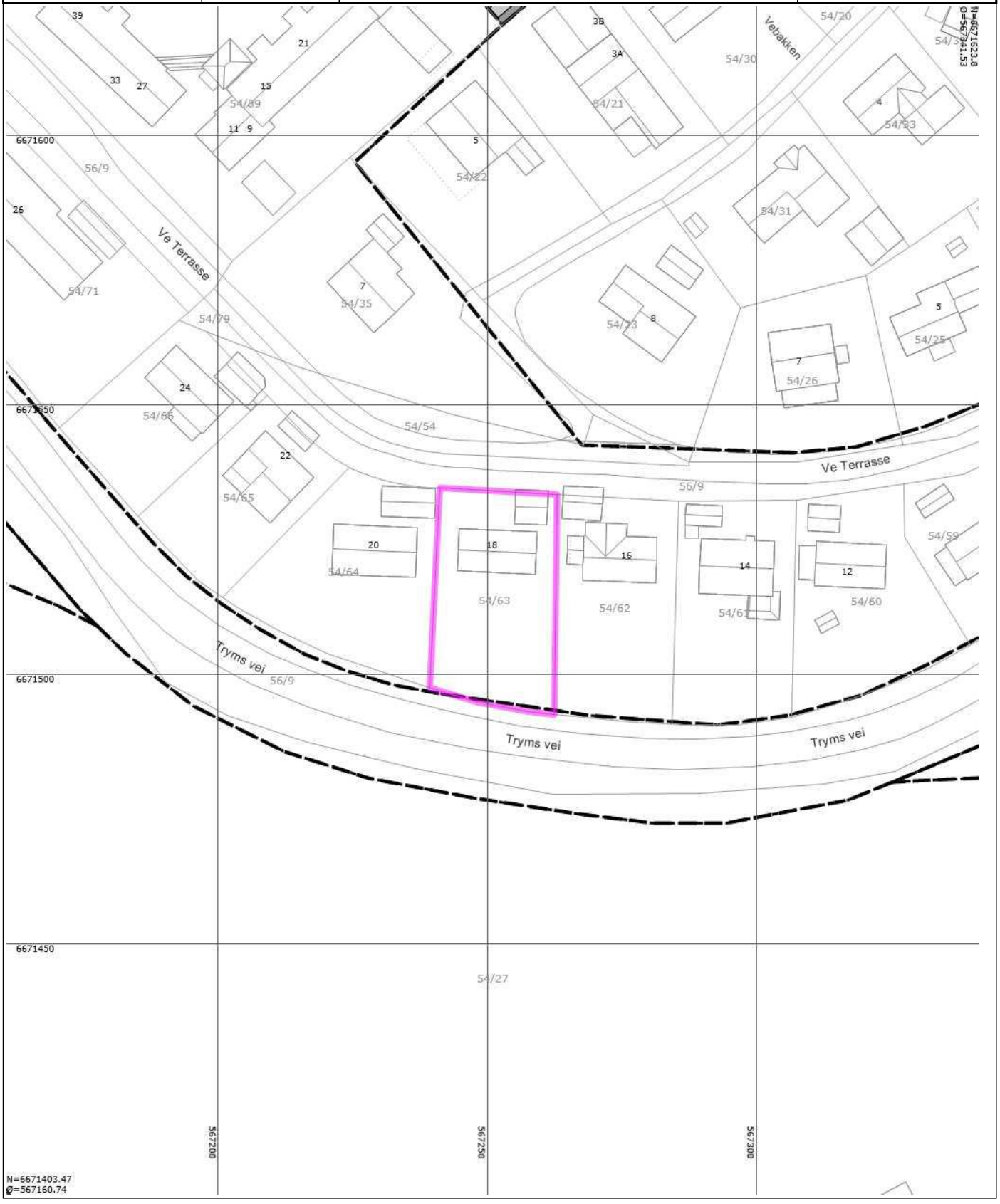
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Brannventil	Kum
Påkoplingspunkt	Stengeventil	Spillvannsledning
Overvannsledning	Vannledning	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Trapp	Byggetiltak
Veg	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ve terrasse 18 3518 HØNEFOSS			
Annen info:	Rv7 Veien Ramsrud			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.


Eiendomsgrense


PblTiltak


Udefinert bygning


Bygning


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert senterlinje


Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)


Kjøreveg


Annen veggrunn, tekniske anlegg


Annen banegrunn, tekniske anlegg


Gang- og sykkelveg


Veg


Elv og bekk


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning

Matrikkelnummer.

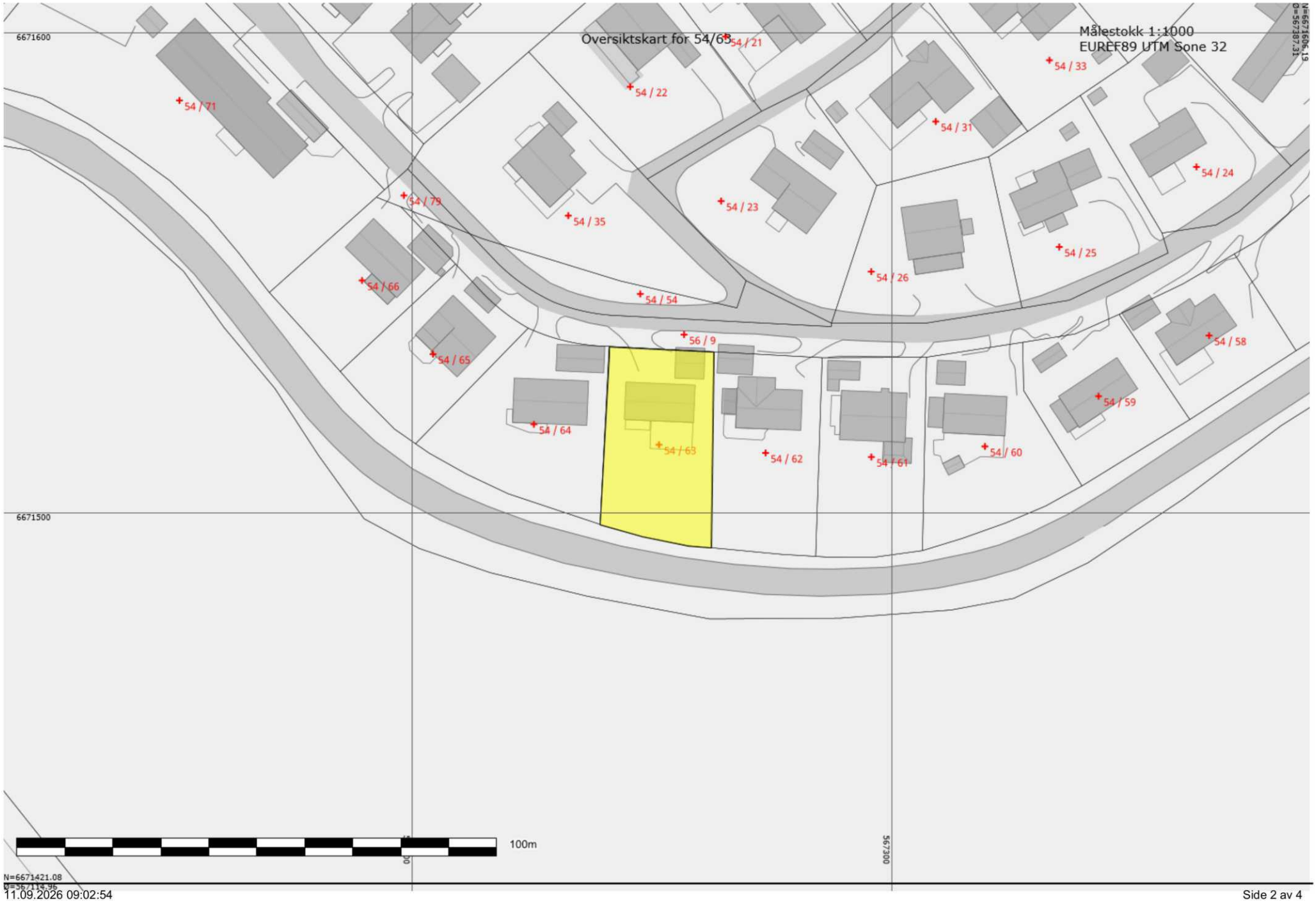
Ringerike kommune

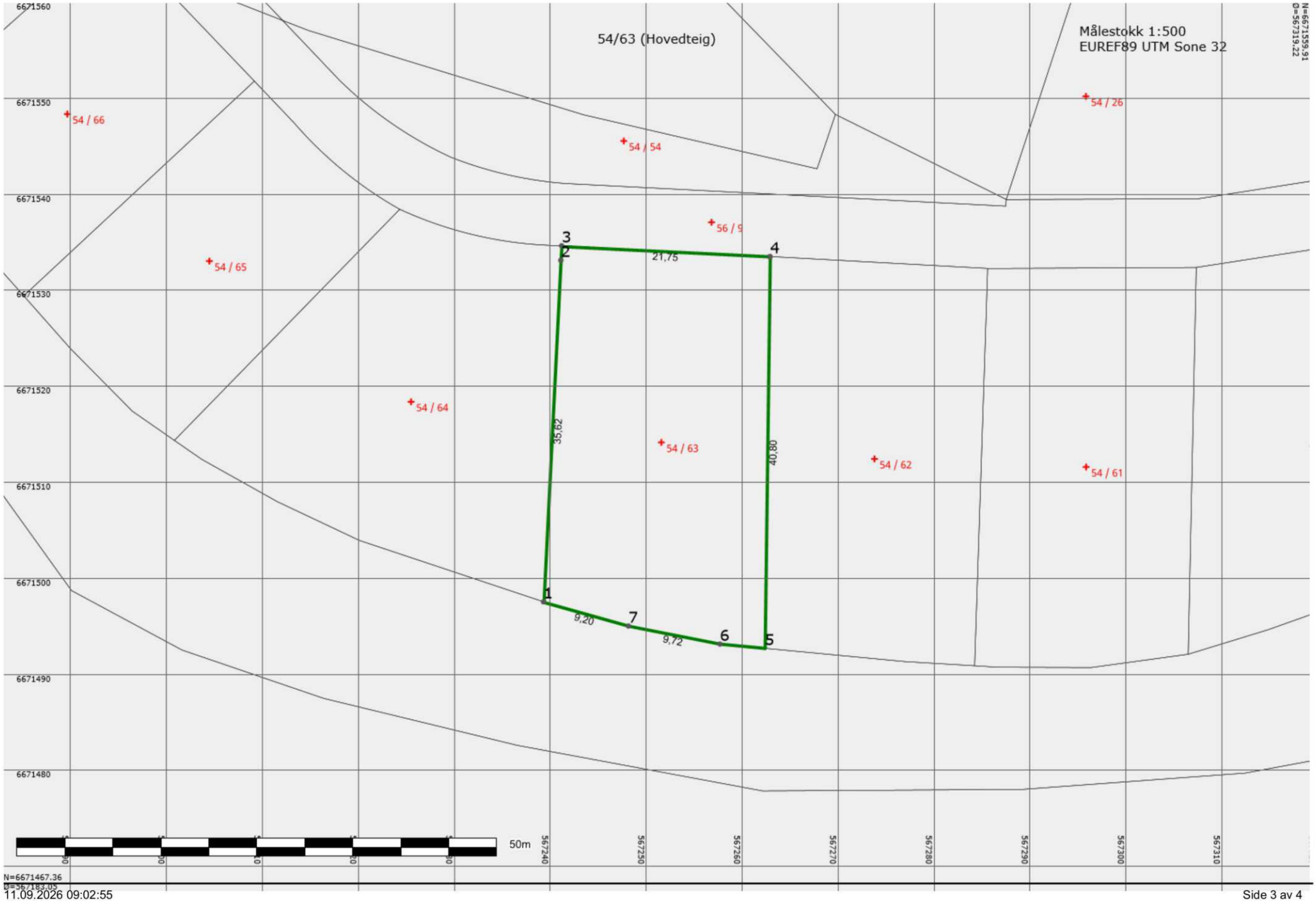
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**54**	**63**	**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 54/63
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671606.19
Ø=567387.31
6671600
6671500
567300
54 / 71
54 / 22
54 / 21
54 / 33
54 / 31
54 / 24
54 / 79
54 / 35
54 / 23
54 / 25
54 / 66
54 / 26
54 / 54
56 / 9
54 / 58
54 / 65
54 / 59
54 / 64
54 / 63
54 / 62
54 / 61
54 / 60
100m
N=6671421.08
Ø=567114.96


54/63 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671559.91
Ø=567319.22
54 / 66
54 / 54
54 / 26
56 / 9
54 / 65
54 / 64
54 / 63
54 / 62
54 / 61
1
2
3
4
5
6
7
21,75
35,62
40,80
9,20
9,72
6671560
6671550
6671540
6671530
6671520
6671510
6671500
6671490
6671480
50m
567240
567250
567260
567270
567280
567290
567300
567310
N=6671467.36
Ø=567183.05

Areal og koordinater

Areal: 885,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671514,11 Øst: 567251,62

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671497,52	567239,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,62	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671533,09	567241,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,51	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671534,60	567241,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,75	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671533,47	567262,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			40,80	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671492,67	567262,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,70	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671493,12	567257,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,72	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671495,00	567248,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,20	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**54**	**63**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT NR.9	Ja	885,6	1026,9	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.06.1969	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671514.11 Øst: 567251.62 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			54/63	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			54/63	0
Skylddeling	01.06.1969		3246	Mottaker	54/63	1026
				Avgiver	54/53	-1026

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159294854	Enebolig		Tatt i bruk	166	0	166
159294862	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	25	25

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Ve terrasse	18			Nord: 6671524 Øst: 567251 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3518-HØNEFOSS Grunnkrets 510-Ve SKOLEKRETS 11-Helgerud Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 3-Veien Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	P-Målebrevsprotokoll: 12/66	

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
885,6	Nord: 6671514,11008396 Øst: 567251,61999691 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 15.03.1972. Godkjent søknad om carport/baldakin 18.07.1978. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**54**	**63**	**0**	**0**	Ve terrasse 18, 3518 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	885.61m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3305 108	Rv7 Veien Ramsrud (17.9.1976)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	54	Bnr.	63	Fnr.		Snr.	

Adresse	Ve terrasse 18, 3518 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	71

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	120

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

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 3351,-

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

ANNET

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

Dato: 14.09.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	54	Bnr.	63	Fnr.		Snr.	

Adresse	Ve terrasse 18, 3518 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

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

Ringerike kommune

Dato: 14.09.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

14.09.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**54**	B.Nr:	**63**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Ve terrasse 18						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**19.09.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:	***28.05.2024***	

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:14.09.2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ve terrasse 18, 3518 Hønefoss
Gnr. 54, Bnr. 63, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260150

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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