PRIVATMEGLEREN

HUNDSTADVEIEN 340

Vedlegg

Landbrukstakst

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Gårdskart

Reguleringskart og bestemmelser

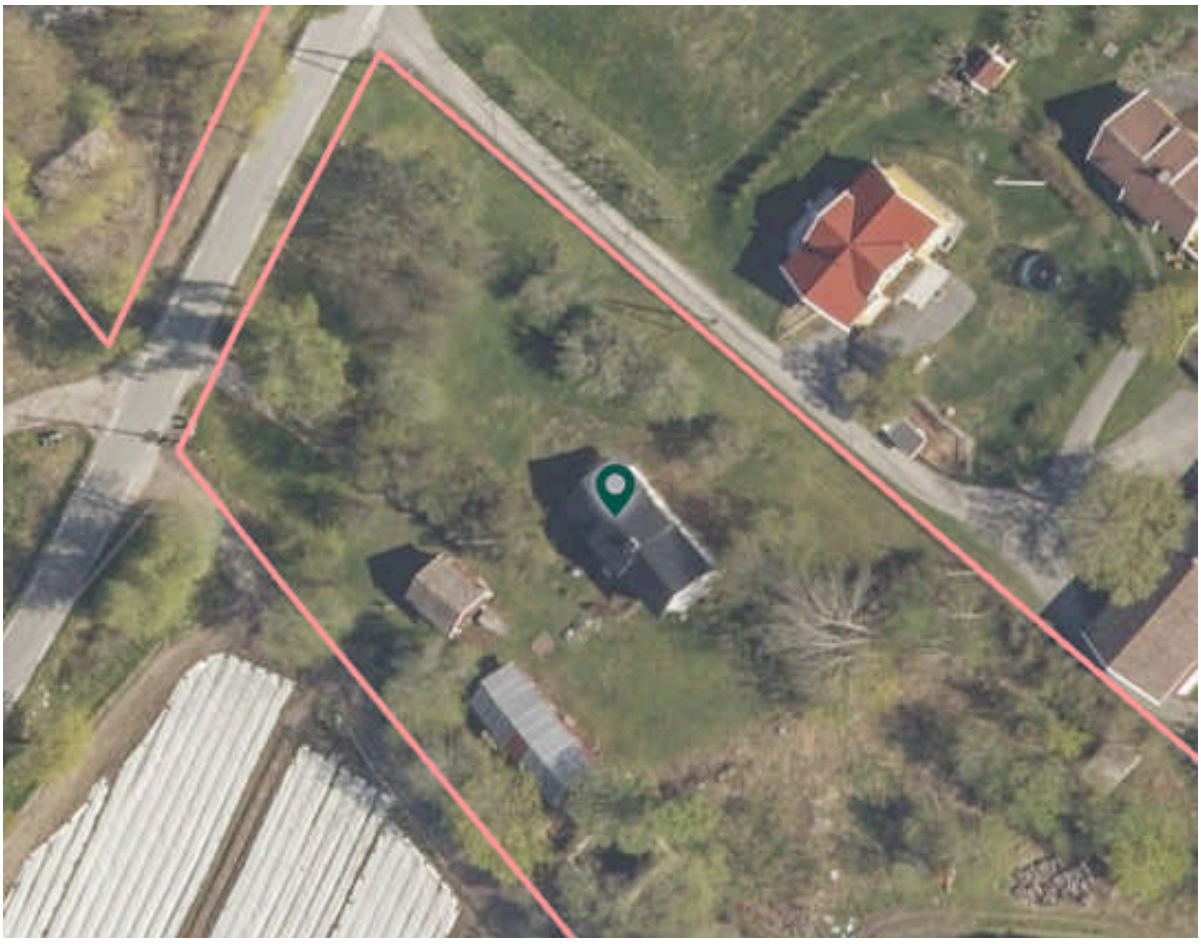
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

VERDITAKST
OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

LEINE NEDRE
Hundstadveien 340, 3530 Røyse

Gnr 215 / Bnr 13 og 32 – Gnr 212 / Bnr 9
3310 HOLE KOMMUNE



TAKSTMANN
Ole Anders Brænden
Telefon: 974 88 130
e-post: oleanders@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Ansvarlig foretak:

Takst & Byggrådgivning AS
Org.nr. 929 671 996

FORMÅL MED TAKSTEN

Oppdragets mandat er fastsettelse av konsesjonsverdi, samt markedsverdi slik eiendommen fremsto på befaringsdagen.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Gårdsnavn:	LEINE NEDRE		
Fylke:	Buskerud		
Kommune:	Hole	**Kommunenummer:**	3310
Adresse:	Hundstadveien 340, 3530 Røyse		
Hjemmelshaver:	Asbjør Fuhre (død)		
Rekvirent:	Cato Fegri (megler)		
Dato for befaring:	30.09.2026		
Til stede:	Megler - Cato Fegri Takstmann - Ole Anders Brænden		

Eiendommen ligger på Røyse i Hole kommune, langs Hundstadveien, med gårdstunet på ca. 130 m.o.h. Jorbruksarealene ligger i tilknyttning driftsenheten/tunet, med det meste av arealer samlet på nedsiden av Hundstadveien. Eiendommen består av 9 skogteiger fordelt på 3 gårds- og bruksnummer (215/13, 215/32 og 212/9). Skogteigene er beliggende på åsen øst for Tyrifjorden/Steinsfjorden, forbundet med grusvei som går opp ved Sundvollen.

Eiendommen består av et våningshus, stabbur, låve/uthus som tilsammen danner gårdstunet.
I tillegg til øvrig bebyggelse er det et lager/redkskapskjul på andre siden av fylkesvegen, samt et mindre bygg benyttet til smådyr(høner/gris/sau).

Eiendommen består av en driftsenhet etter Jordlova § 12, med følgende Gnr/ Bnr fra matrikkelen:

Matrikkelnummer	Antall teiger
3310-215/13 Areal i dekar	
3310-212/9	3
3310-215/13	7
3310-215/32	1
Sum	**11**

Fordeling av areal - Jordbruksareal

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
3310-215/13 Areal i dekar				
3310-212/9	3	0,0	0,0	1,6
3310-215/13	7	76,9	0,0	0,0
3310-215/32	1	0,0	0,0	0,0
Sum	**11**	**76,9**	**0,0**	**1,6**

Fordeling av areal – Utmark/ annet

Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
232,1	22,1	1,4	0,0
228,1	13,7	4,0	0,0
35,4	3,3	0,0	0,0
495,6	**39,1**	**5,4**	**0,0**

Oversikt over eiendommen – NIBIO gårdskart



Arealer er hentet fra NIBIO gårdskart 05.10.2026.

Kart og arealer er ikke kontrollert av hjemmelshaver, det vil dermed være en viss usikkerhet rundt evt. Feil i kart som ikke kan oppdages av takstmann.

Odel

Odelsbelagt.
Eiendommen oppfyller på tidspunktet for befaringen arealkravene i Odelslovens § 2 da den har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller produktivt skogareal på over 500 daa. Eiendommen kommer på dette grunnlag inn under Odelslovens § 7 som omfatter odelshevdstid.

Takstmann tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odels-/løsningsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjon

Overdragelse til ikke odelsberettiget.
Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen, hvor eiendommen ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved fritt salg.

Overdragelse til odelsberettiget.
Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Der kjøper har odel til eiendommen, jfr Konsesjonslovens § 5.2 er det ikke krav om konsesjon for kjøper.

Eiendommen er fritatt for konsesjon ved overdragelse til odelsberettiget.

Boplikt

Lovpålagt boplikt.
Eiendommen er på tidspunktet for befaringen pålagt boplikt etter Konsesjonslovens § 5.2 ved konsesjonsfritt salg innen familie da den har totalt areal over 500 daa produktiv skog, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Erverver som etter Konsesjonslovens § 5.2 har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering.

Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.

Driveplikt

Eiendommen er pålagt driveplikt etter Jordlova § 8
Eiendommen er pålagt forvaltning av skog etter Skogbrukslova § 4

Priskontroll

Overdragelse til ikke odelsberettiget.
Eiendommen er ved overdragelse underlagt priskontroll etter Konsesjonslovens § 9 og § 9a da fulldyrket/ overflatedyrket areal er større enn 35 daa, og/ eller eiendommen er ubebygd.

Overdragelse av eiendommen kan bli underlagt priskontroll etter Forskrift om konsesjonsfrihet § 6a, dersom faktisk kjøpesum overstiger kr 3 500 000,-

Ved overdragelse av landbrukseiendom kontrollere kommunen om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Dersom det er uklarheter omkring priskontroll på eiendommen anbefales det å ta kontakt med kommunen for å få en forhåndsuttalelse om overdragelsen vil bli underlagt priskontroll.

PREMISSER

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Takstmann har en uavhengig rolle og er uten noen form for bindinger til noen av partene.

Det er ikke gjort noen undersøkelse av om byggene er lovlige å benytte slik de framsto på befaringsdagen. Taksten legger til grunn at alle bygninger og areal er godkjent i henhold til krav i lover, forskrifter mm. ut fra den bruken de framstod med på tidspunktet for befaringen.
En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye.
Skulle en bruker av taksten oppdage feil i taksten må dette meldes fra til takstmannen straks.

For bygninger og installasjoner er taksten utført ved en visuell befaring slik bygninger og installasjoner framsto på tidspunktet for befaringen.

For boligbygninger vises til tilstandsrapporter. For øvrige bygninger foreligger ikke tilstandsrapport, og bygningene er vurdert og beskrevet i denne rapporten slik de fremsto på befaringsdagen. Omtrentlige arealmål og beskrivelser er inntatt i takstdokumentet, men bruker av taksten må selv vurdere areal, formål og tilstand opp mot egne behov og forventninger

EL-anlegg og VVS installasjoner er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens godkjenninger.

Verditaksten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse, og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser.

Følgende lover med tilhørende forskrifter og rundskriv legger premisser for taksten:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)
- Lov om jord (Jordlova)
- Lov om skogbruk (Skogbrukslova)
- Rundskriv M1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Rundskriv M2-2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter Jordlova
- Rundskriv M3-2002 Verdsetting av landbrukseiendommer
- Rundskriv M1-2010 Endring i rundskriv M3-2002

DOKUMENTER

Beskrivelse	Kilde	Dato	Vedlagt
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 215 / Bnr 13, Gnr 215 / Bnr 32 og Gnr 212 / Bnr 9	Statens Kartverk	02.10.2026	Nei
Matrikkel	Statens Kartverk	02.10.2026	Nei
NIBIO – Gårdskart og Kilden	www.nibio.no	02.10.2026	Nei
NVE - faresonekart	www.nve.no	02.10.2026	Nei
Norges geologiske undersøkelser - Radonkart	www.ngu.no	02.10.2026	Nei

HEFTELSER/ RETTIGHETER

Det er pr 02.10.2026 sjekket ubekreftet grunnbok for Gnr/ Bnr. som er listet opp under dokumenter. Det er ingen forhold fra grunnboken som er vurdert til å påvirke taksten av eiendommen.

Grunnboken inneholder servitutter/ heftelser utover det som omtales i denne taksten.
En kjøper/ långiver må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboken.

EIENDOMSINFORMASJON

Arealstatus

Informasjon fra matrikkelen 02.10.2026
Arealformål: LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Vei, vann og avløp.

Eiendommen har offentlig vannforsyning.
Eiendommen har privat avløpsanlegg med private stikkledninger.
Tilkomst til eiendommen fra offentlig vei.

Nedgravd forurensingskilder.

Det er ikke kjente nedgravde forurensningskilder på eiendommen.

Nedgravd oljetank.

Det er ikke kjente nedgravde oljetank/dieseltank.

Grunnforurensninger.

Informasjon fra Miljødirektoratets database for grunnforurensning 02.10.2026.
Det er ikke registrert grunnforurensning på noen av eiendommens teiger.

Koordinater	6668235 232347 (32633)	Grunnforurensing	Nei
Historisk oppgitt areal	0 m^2	Kulturminner	Ja
Arealmerknad	Ingen opplysninger registrert	MUF	Nei
Under sammenslåing	Nei	Grunnerverv	Nei
		Jordskifte krevd	Nei

Ras/ skredfarlig/ flomutsatt område

Gårdstunet og jordbruksarealene på Røyse ligger under marin grense, i et område med marine avsetninger.

- Jfr. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred ligger deler av teigene ved gårdstunet (215/13) innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Den nordlige teigen ved tunet berører også en kartlagt kvikkleiresone fra NVEs aktsomhetskartlegging for Hole kommune (Rambøll, 2024). Skogteigene ligger utenfor.
- Jfr. NVE aktsomhetskart for flom ligger deler av skogteigene på 215/13, 215/32 og 212/9 innenfor aktsomhetsområde for flom, langs bekkedrag. Teigen nord for gårdstunet berøres kun i ytterkant.

- Jfr. NVE aktsomhetskart for jord- og flomskred ligger deler av skogteigene på 215/13, 215/32 og 212/9 innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Teigene ved gårdstunet ligger utenfor.

For ras/ skred/ flom/ klimarisiko er det ikke gjort noen vurderinger av risiko og begrensninger for eiendommen ut over det som vises i faresonekart fra NVE. Dersom en kjøper av eiendommen har behov for vurderinger ut over det som fremkommer av denne takstrapporten anbefales det å knytte til seg fagekspertise som kan bistå med ytterligere vurderinger.



Utdrag fra NVE kart.

Kulturminner.

Informasjon fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (Kulturminnesøk) og SEFRAK-registeret 02.10.2026.

Det er ikke registrert kulturminnelokaliteter innenfor eiendommens teiger. I nærheten av gårdstunet er det registrert løsfunn av steinøkser (Leine øvre og Leine nedre) og en automatisk fredet gravhaug (Røyse) ca. 200 m sør for teigen. Det er registrert kullmilebunner i skogområdet nær teigene på 212/9, men utenfor eiendommen.
På gårdstunet (215/13) er 8 bygninger registrert i SEFRAK-registeret over bygninger oppført før 1900, flere med datering før 1850. Bygninger eldre enn 1850 er meldepliktige etter kulturminneloven § 25 ved riving eller vesentlig endring.

Fredning/ naturreservat/ verneområder:

Informasjon fra Miljødirektoratets Naturbase 02.10.2026.

Ingen av eiendommens teiger ligger innenfor fredet/ vernet naturvernområde. Djupdalen og Kjaglidalen naturreservat ligger i samme skogområde som skogteigene, men utenfor eiendommen.

Miljøregistreringer/ nøkkelbiotoper:

Jfr. NIBIO gårdskart 05.10.2026 er det registrert nøkkelbiotoper (MiS) på eiendommen.
Naturtyper registrert i Miljødirektoratets Naturbase 02.10.2026:
Teigen nord/vest for gårdstunet (215/13): Registrert med rik bakkevegetasjon. I tillegg er naturtypene rik edellauvskog og kalkskog registrer.
Skogteigene på 215/13 og 212/9 ved Fjellsetra: Gammel granskog, liggende død ved, rik bakkevegetasjon, og trær med hengelav.
Det er registrert funksjonsområder for storfugl på skogteiger på 215/13 (Elgsbrenna) og 215/32 (Myromtjern Ø).

Rødlistede arter registrert på eiendommen.

Jfr. NIBIO gårdskart 05.10.2026 er det registrert rødlistede arter på eiendommen. Teig 2, nord/vest for gårdstunet (215/13) har registrert flere rødlistede arter.



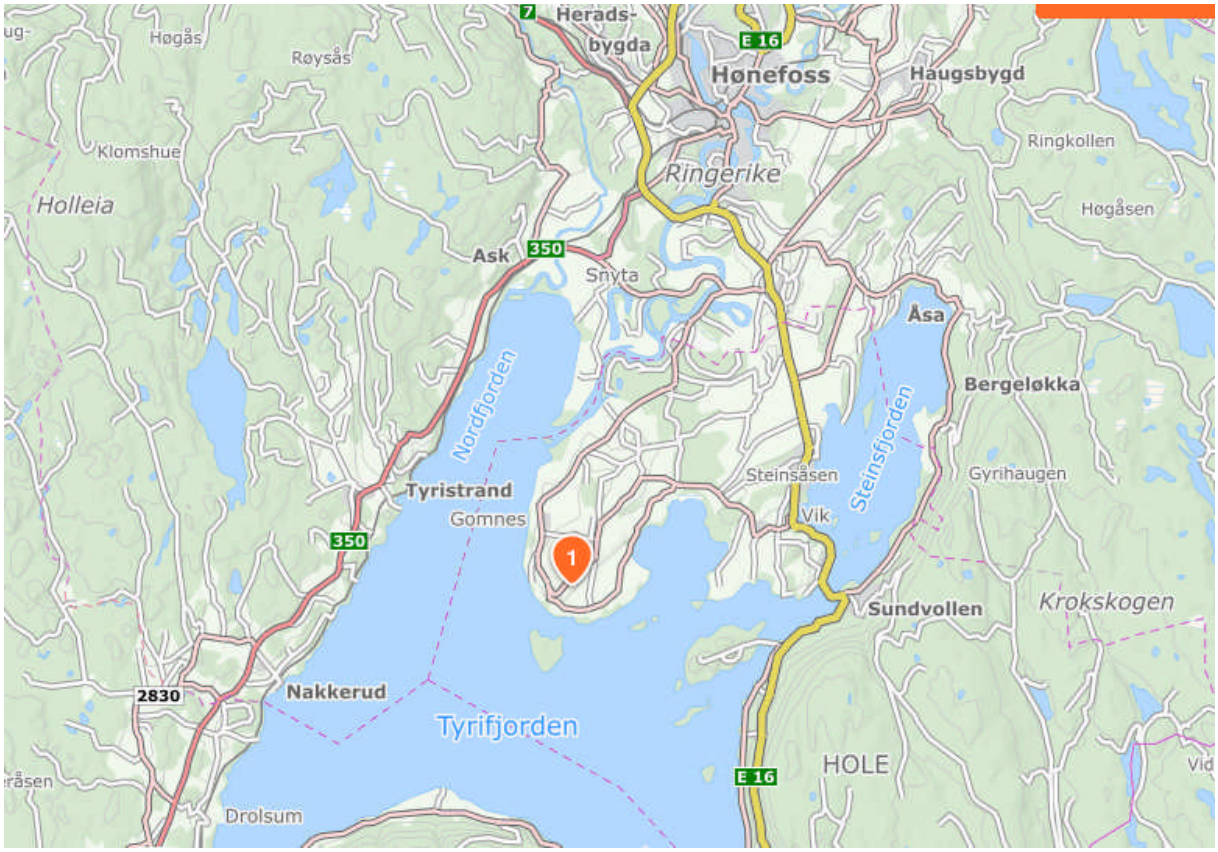
Se oversikt over rødlistede arter på NIBIO Gårdskart:
https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/3310/215/13/0

BELIGGENHET



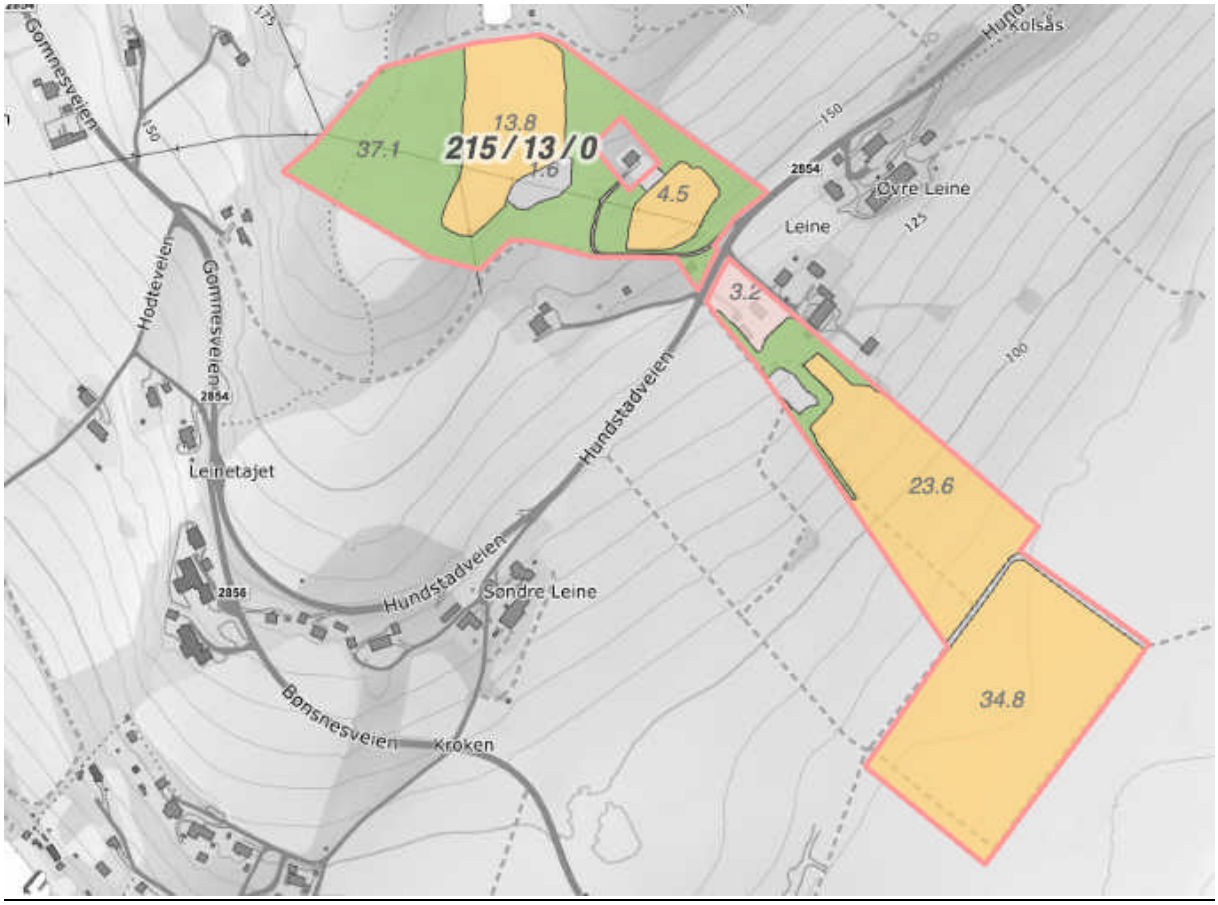


Eiendommen ligger i åpent kulturlandskap på Røyse, på halvøya i Tyrifjorden, i nærheten av øvrig landbrukseiendommer.
Avstand til kommunesenteret Vik er ca. 7 km, og Røyse skole ligger ca. 4 km fra eiendommen.
Avstand til Hønefoss er ca. 15 km, og til Oslo ca. 45 km.


Herads-
bygda
E 16
Hønefoss
Haugsbygd
Høgås
Røysås
Klomshue
Holleia
Ringerike
Ringkollen
Høgåsen
Ask
350
Snyta
Åsa
Bergeløkka
Nordfjorden
Steinsfjorden
Steinsåsen
Gyrihaugen
Tyristrand
Gomnes
Vik
1
Sundvollen
Krokskogen
2830
Nakkerud
Tyrifjorden
HOLE
E 16
Drolsum

JORDBRUKSAREAL

Oversiktskart jordbruksareal



Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
3310-215/13 Areal i dekar				
3310-212/9	3	0,0	0,0	1,6
3310-215/13	7	76,9	0,0	0,0
3310-215/32	1	0,0	0,0	0,0
Sum	**11**	**76,9**	**0,0**	**1,6**

Generelt:
Jordbruksarealet ligger i 2 teiger fordelt på 4 skifter, hvorav de to største skiftene forpaktes bort i dag, og benyttes til grønnsaksproduksjon. Disse ligger i utstrekning, sør/øst fra gårdstunet med adkomst fra Hundstadveien.
De to mindre skiftene er beliggende på teig på oversiden (nord/vest) av Hundstadveien. Skiftene på disse teigene leies i dag ut til korn og fôrproduksjon. Det ene skiftet er på 4,5 Daa, og er ikke egnet til dagens redskap. Øvrige arealer har arrondering for moderne landbruksmaskiner.
Jordbruksarealene ligger i nær tilknytting til gårdstunet i slakt hellende terreng med liten erosjonsrisiko. Det nederste skiftet ligger tilnærmet flatt.

Avlingspotensiale dagens produksjon:
Avlingspotensiale er beregnet utfra kart over jordressurser, hvor avling er beregnet ut fra et gjennomsnittlig normalår.
Dyrket areal vurderes å gi en årviss gjennomsnittlig avling på 500 kg ved produksjon av korn.

For beregninger jordpriser er det her beregnet med avling av korn siden det kreves mindre maskiner, lager osv, dessuten kan det leveres uten kontrakter. Sammenligner man med grønnsaksproduksjon, vil korn normalt være betydelig enklere å produsere og levere, særlig når du ser på kontrakter, arbeidsbehov, lagring og risiko, selvom deler av arealet i dag nyttes til grønnsaker. Det er ikke infrastruktur eller produksjonsbygninger for slike produksjoner på bruket.

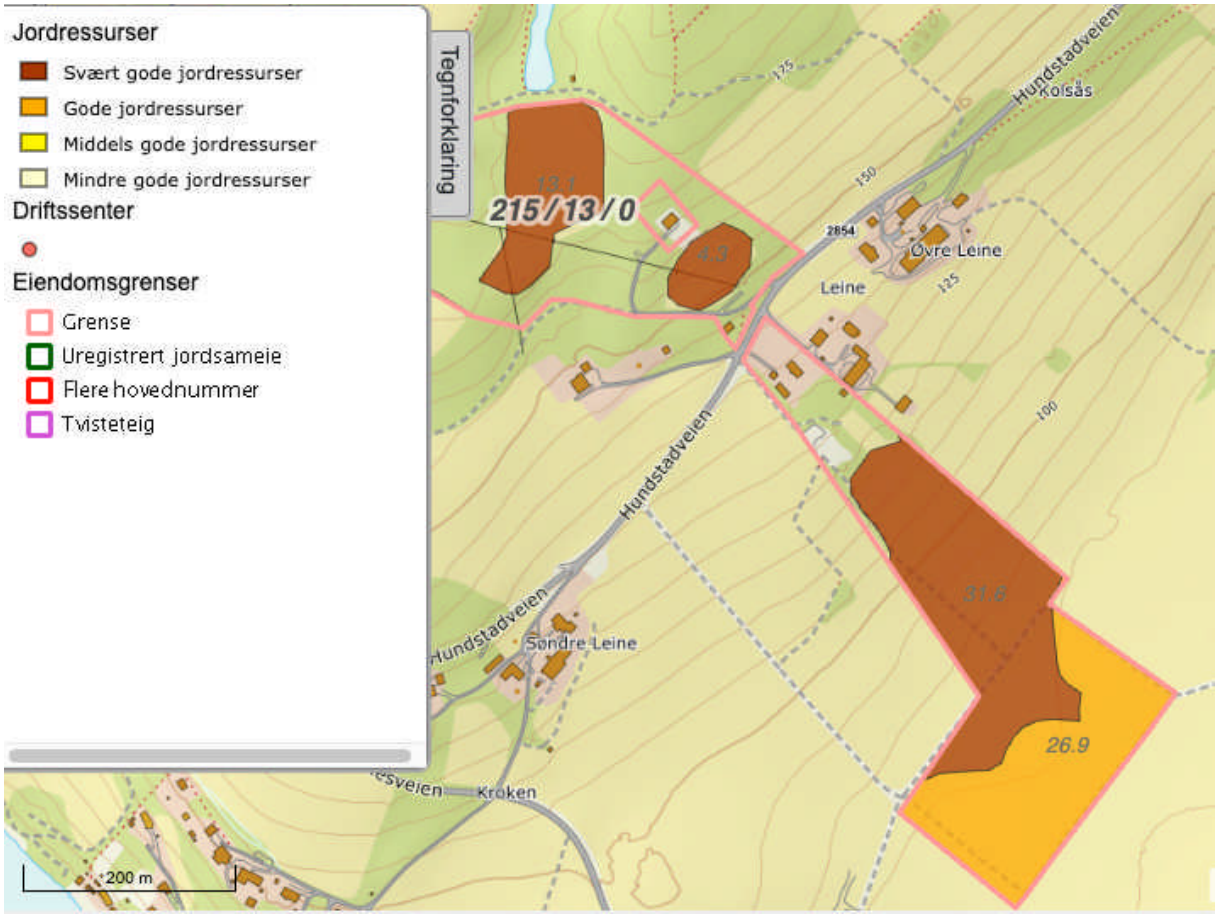
Drenering:
Det er ikke hentet opplysninger fra hjemmelshaver/jordleier.
Det er ukjent dreneringstilstand på skiftene. Skiftene som nyttes til grønnsaksproduksjon antas å ha god dreneringstilstand. Utfra informasjon av kart over jordressurser er det selvdrenerende mineraljord på det meste av arealene.

Kalktilstand:
Det er ikke hentet opplysninger fra hjemmelshaver/jordleier. Det er ikke innhentet jordprøver.
Det er ukjent kalktilstand på skiftene. Skiftene som nyttes til grønnsaksproduksjon antas å ha tilpasset kalktilstand til dagens produksjon ettersom grønnsaker krever at man er påpasselig med riktig pH verdier.

Vanning:
Det er ikke hentet opplysninger fra hjemmelshaver/jordleier.
Det er ukjente vanningsmuligheter. Grønnsaksproduksjon er avhengig av vanning. Vanningssystem på skiftene nedenfor gårdstunet antas å ikke tilhøre dette gårdsbruket ettersom arealene leies bort.

Floghavre/ hønsehirse:
Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen.
Det er ikke hentet opplysninger fra hjemmelshaver/jordleier.
Det er ikke ukjent forekomst av floghavre på eiendommen.
Det er ikke ukjent forekomst av hønsehirse på eiendommen.

Jordkvalitet:
Dyrket areal fordeler seg i følge NIBIO jord med svært gode jordressurser og gode jordressurser.
For fordeling se nedenstående kart.



Forutsetninger verdiberegning av jordbruksareal (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

• For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.2. Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer

Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grov-fôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men − ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte − en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under normale forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom korn-artene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

Verdiberegning jordbruksareal

Om verdiberegningen:

Ved verdiberegning av jordbruksarealet på eiendommen er det lagt til grunn avkastning ved produksjon av korn.

Ved verdiberegningen er det lagt til grunn en vektet verdi av målpris på bygg og mathvete.

For kulturlandskapstillegg og arealtilskudd er det lagt til grunn sone 1 og satser fra jordbruksavtalen 2025-2026, kap 7.7.

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE KORN

INNTEKTER	KORNAVLING PR DAA	500 KG/DAA
	KORNPRIS	3,87 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADRAG	309 KR/DAA
	SUM INNTEKT	2244 KR/DAA
KOSTNADER	SÅKORN	176 KR/DAA
	22 kg/daa	
	8 kr/kg	
	GJØDSEL	337,5 KR/DAA
	50 kg/daa	
	6,75 kr/kg	
	KALKING	52 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	32 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	51 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	19 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	26 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	400 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	525 KR/DAA
	2,1 time/daa	
	250 kr/time	
	SUM KOSTNADER	1619 KR/DAA
	DEKNINGSBIDRAG	**626** KR/DAA

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI DYRKET AREAL

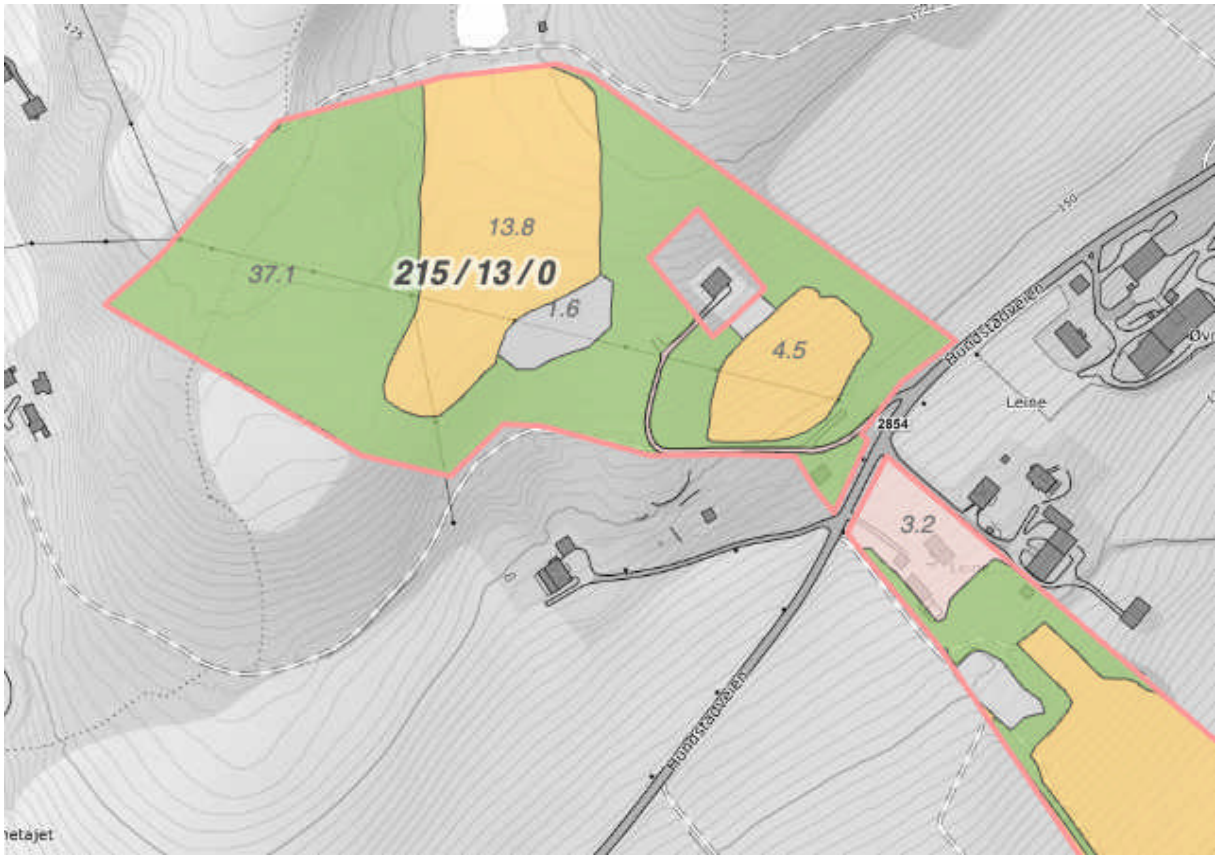
TOTALT ANTALL DAA	77	DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	620	KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4	%
DYRKET JORD VERDI TOTALT	1 193 500	KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	15 500	KR

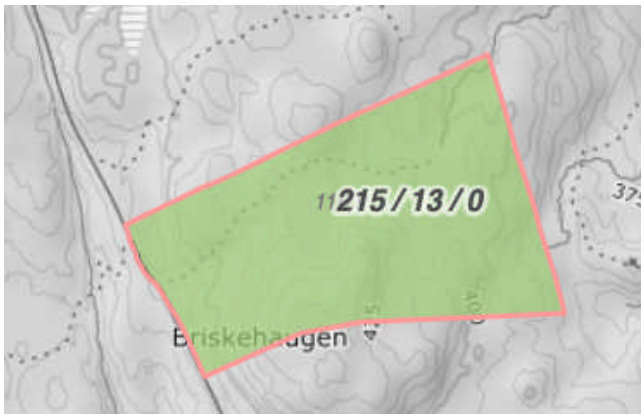
Verdi dyrket areal (avrundet verdi)	kr	1 200 000

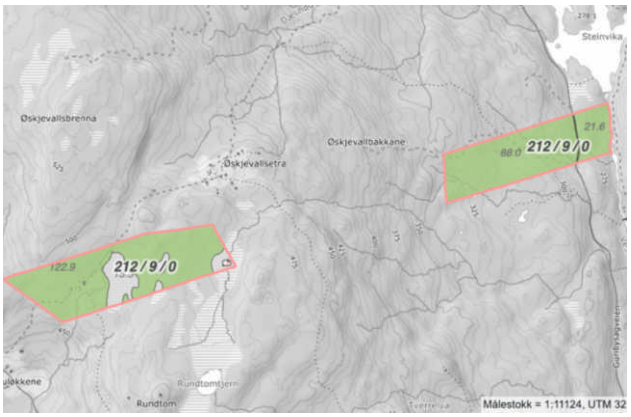
Innmarksbeite på tilsammen 1,6 Daa vurderes ikke å ha noen verdi for produksjonsgrunnlaget på dette bruket.

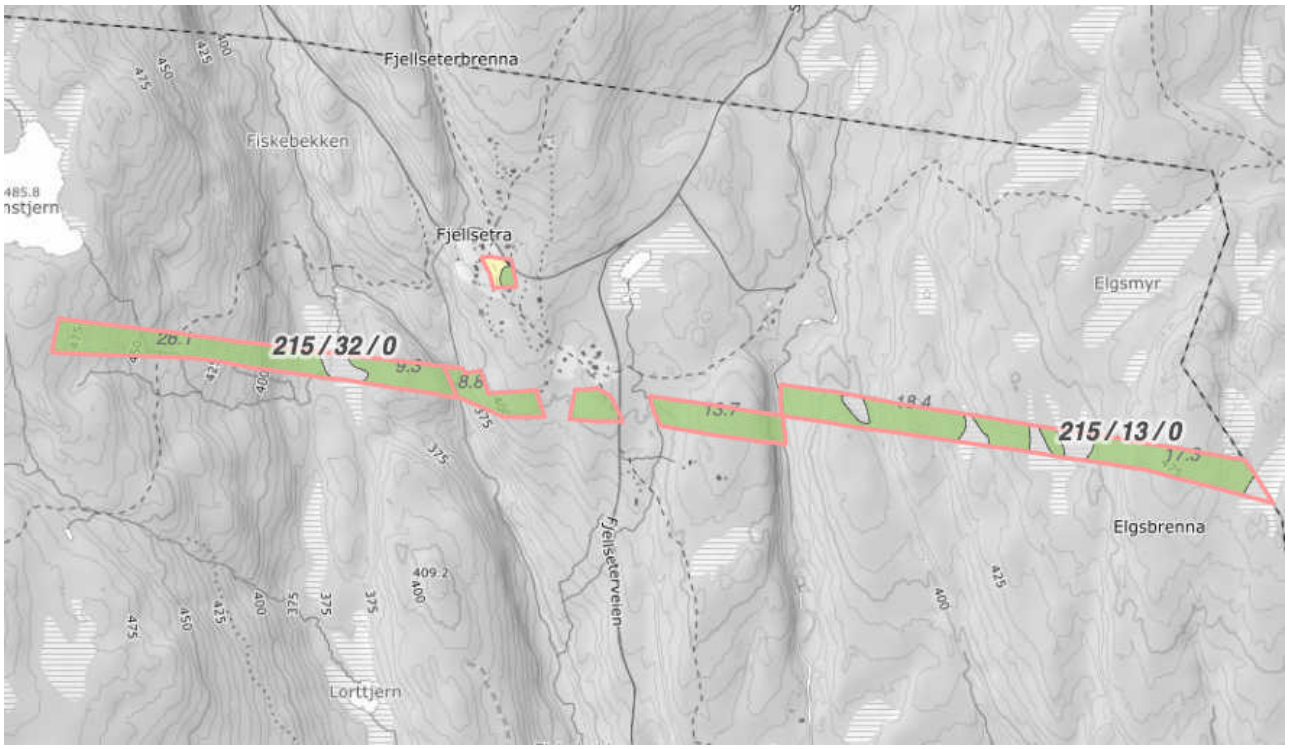
SKOG

Oversiktskart skogsareal









Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre
3310-215/13 Areal i dekar							
3310-212/9	3	0,0	0,0	1,6	232,1	22,1	1,4
3310-215/13	7	76,9	0,0	0,0	228,1	13,7	4,0
3310-215/32	1	0,0	0,0	0,0	35,4	3,3	0,0
Sum	**11**	**76,9**	**0,0**	**1,6**	**495,6**	**39,1**	**5,4**

Generelt:

Skogarealene er i hovedsak beliggende på åsen øst for Tyrifjorden/Steinsfjorden, i tillegg til noe skogsareal rundt jordbruksarealene nord/øst for gårdstunet.
Eiendommen består av 9 skogteiger fordelt på 3 gårds- og bruksnummer (215/13, 215/32 og 212/9). Skogteigene er beliggende på åsen øst for Tyrifjorden/Steinsfjorden, tildels forbundet med grusvei som går opp fra Sundvollen. Arealene ligger med høyde fra ca. 275 – 500 m.o.h.
Arealet har arrondering/ terreng som er egnet for maskinell sluttavvirkning for de arealer med produktiv skog.

Teigene på åsen ligger delvis med tilknytning til skogsbilveger. Det er enkelte teiger som ikke har tilknytting, og evt. Virke må kjøres ut over annen eiendom. Det er ikke fremlagt noen avtaler om vegretter/adkomstrett til de ulike teigene. Den tid det er aktuelt å ta ut virke i disse teigene vil dette måtte avklares på forhånd.
Areal av teiger som ikke direkte er tilknyttet grusvei er i overkant av 200 Daa. Utfra flyfoto er det synlig at det er hogd på enkelte teiger, hvor det også er kjøreveger over andre eiendommer.

Skogsbilveier:
Det er ikke hentet opplysninger fra hjemmelshaver.
Det er ukjent om eiendommen har andeler i et skogsbilveglag. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser. Iht. Gammel takstrapport utført av Øverby Skog AS, utført 25.04.2012.

Skogkultur:
Det er ikke hentet opplysninger fra hjemmelshaver.
Det er dermed ukjent status på ungskogpleie og tynning.

Skogfond:
Det er ikke hentet opplysninger fra hjemmelshaver.
Det er ukjent beholdning på skogfondkonto.

Skogbruksplan:
Takstmann er ikke gjort kjent med om det foreligger oppdatert skogbruksplan. Det er vedlagt en eldre skogbruksplan fra 2003 i fremlagt eldre takstrapport, hvor det er beregnet produksjonsevne på 0,4 m^3/daa.
For areal og bonitet legges det til grunn informasjon fra NIBIO gårdskart.
Bonitetsfordeling fra NIBIO gårdskart 05.10.2026

Skog inkl. myr, særs høy bonitet	Skog inkl. myr, høy bonitet	Skog inkl. myr, middels bonitet	Skog inkl. myr, lav bonitet	Uproduktiv skog inkl. myr	Myr uten skog
0,0	118,3	106,6	7,2	0,0	22,1
0,0	141,1	34,4	52,6	9,2	1,9
0,0	16,7	10,8	7,9	3,3	0,0
0,0	**276,1**	**151,8**	**67,7**	**12,5**	**24,0**

Ut fra bonitetsfordeling er produksjonsevne vurdert til å være 0,4 m^3/daa/år.

Forutsetninger verdiberegning av skog (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper
Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å

nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:
• For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med.

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Nyttbar produksjonsevne

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE

PRODUKSJONSEVNE PR DAA/ ÅR	0,40 M³/DAA/ ÅR
ANTALL DAA	495 DAA
ÅRLIG PRODUKSJONSEVNE	198 M³/ÅR
PROSENT NYTTBART VOLUM	
FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER,LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M	85 %
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	168 M³/ÅR

Rotnetto

BEREGNING AV ROTNETTO VED SLUTTAVVIRKNING

INNTEKTER	TØMMERSALG	630 KR/M³
	BONUS, UTBYTTE, ETC	0 KR/M³
	SUM INNTEKT	630 KR/M³
KOSTNADER	DRIFTSKOSTNADER	200 KR/M³
	MÅLEAVGIFT	7 KR/M³
	SKOGKULTUR	100 KR/M³
	ADMINISTRASJON OG TILSYN	6 KR/M³
	ANDRE KOSTNADER	23 KR/M³
	SUM KOSTNADER	336 KR/M³
	ROTNETTO	294 KR/M³

Verdiberegning skog

Om verdiberegningen:

Verdiberegningen baseres på en langsiktig vurdering av produksjonsevnen til skogarealet.

Verdi Jevnt fordelt hogst.

BEREGNING AV VERDI VED JEVNT HOGSTKVANTUM

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	168	M³/ÅR
BEREGNET ROTNETTO (DRIFTSNETTO)	294	KR/M³
DISKONTERINGSRENTE	4	%
VERDI SKOG TOTALT	1 234 800	KR
ANTALL DAA PRODUKTIV SKOG	495	DAA
VERDI SKOG PR DAA	2 495	KR

Sum skogverdi (avrundet verdi)	Kr	1 230 000

JAKT/ FISKE

Forutsetninger verdiberegning av jakt/fiske/beite (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

8.4. Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer

De mest typiske rettigheter dette dreier seg om er;

- jakt
- fiske
- utmarksbeite

Verdsettingen av jakt- og fiskerettigheter og utmarksbeite kan foretas ved avkastnings-verdiberegning med kapitalisering av påregnelig årlig nettoavkastning.

Generelt:

Det er ikke hentet opplysninger fra hjemmelshaver.
I Hole kommune koordineres storviltjakten (elg, hjort og rådyr) hovedsakelig gjennom lokale vald og grunneierlag.
Det er gjort beregning utfra avkastningsverdi med rente på 4 % på 5 kr/Daa.

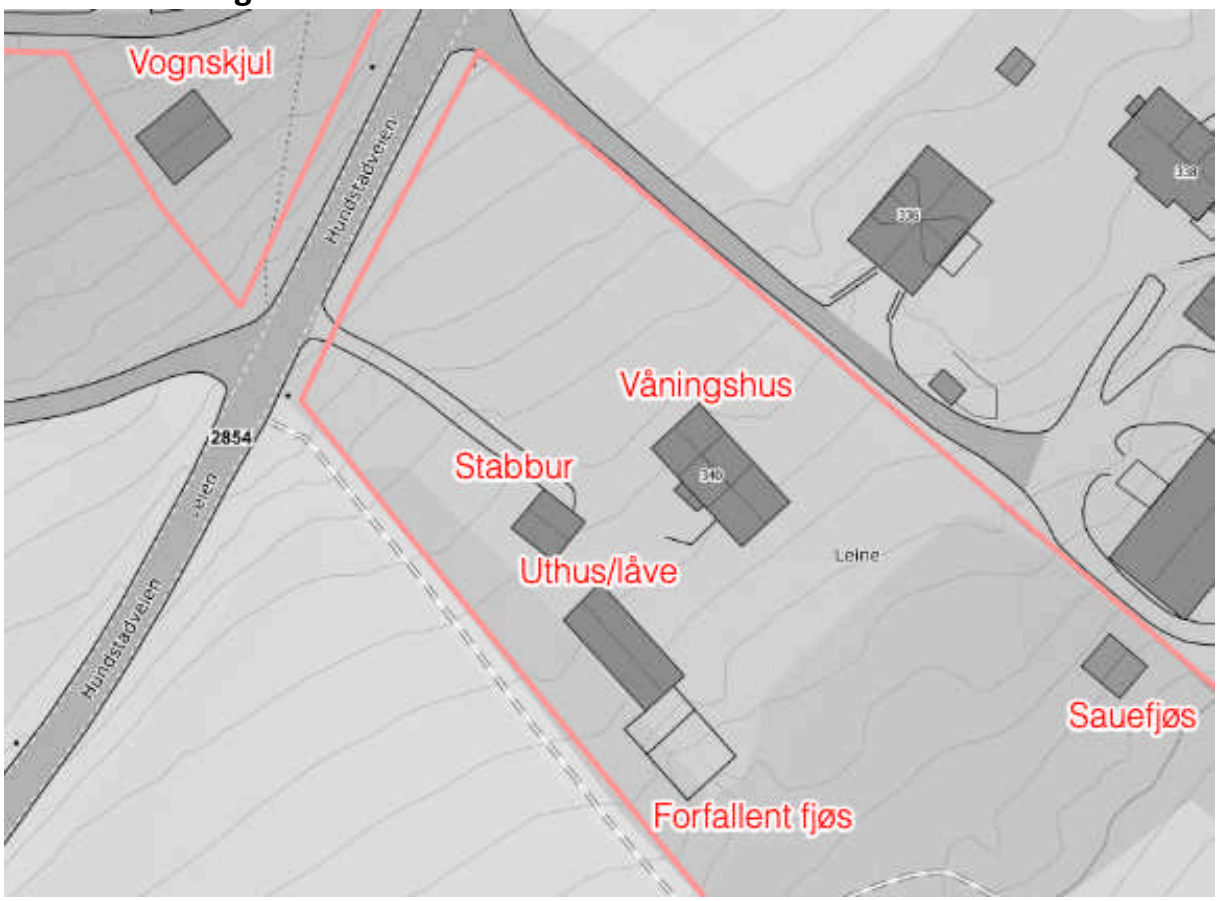
Verdi jakt/ fiske (kapitalisert verdi av årlig nettoavkastning)	Kr	55 000

ALMENNINGSRETT

Det er ikke hentet opplysninger fra hjemmelshaver.
Det er ukjent om det er allmenningsrett på eiendommen.

BYGNINGER

Oversiktsbilde gårdstun



Bygningsinformasjon fra matrikkelen

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
140384097	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig	Ingen opplysninger registrert
140384119	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei	Annet som ikke er næring	Ingen opplysninger registrert
140384127	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Ja	Nei	Annet som ikke er næring	Ingen opplysninger registrert
194795114	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	Ingen opplysninger registrert

Forutsetninger verdiberegning av bygninger (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggs-kostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

Nyanleggskostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til bygge-kostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrsmessig standard enn nyere bygninger, vil regel-messig ha en lavere nyanleggskostnad enn nyere bygninger.

Størrelse:
For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivingen av nyanleggskostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggskostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggskostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Egnethet:
For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggskostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for. Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkekvoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivingen av nyanleggs-kostnaden.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom.

Boverdi:

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Det kan skje ved at det legges en "boverdi" til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell "boverdi", vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning.

Om verdivurderingen av de enkelte byggene

Verdiberegning utføres ved å beregne nyanskaffelsesverdien og nedskrive denne til kostnadsverdi (teknisk verdi etter fradrag).
For å beregne nyanskaffelseverdien er det lagt til grunn gjennomsnittlige byggekostnader pr m2 BRA/ BTA.
Byggekostnadene hentes fra Norsk Prisbok utarbeidet av Norconsult og fra Byggekost.no.
Byggekostnader fra disse to kildene er faktiske kostnader innhentet fra gjennomførte byggeprosjekter i Norge.
Ved nedskriving er det tatt hensyn til modernisering og alder, samt egnethet og størrelse. Der det etter vurdering av tilstand vurderes at en bygning er kondemnabel, settes verdi til kr. 0.

Våningshus



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
140384097	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig

Bygningsbeskrivelse
Opplysninger hentet fra bygningsdata matrikkel. Opprinnelig byggeår er 1880. Det er gjort noen moderniseringer den senere tid, bla. oppgradert våtrom, kjøkken og røranlegg.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Grunnmur av murt gråstein. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i tømmer innkledd med stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. **Tilstand:** Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er flere bygningsdeler som har oppnådd forventet brukstid. Kostnader til fornyelser/oppgraderinger er påregnelig.

Arealer			
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2	Beskrivelse
2.etasje		76	Gang, soverom, soverom 2, kaldt loft, kott
1.etasje		76	Kjøkken, bad, hall m/trapp, stue, spisestue
Kjeller		10	Teknisk rom, gang, uinnredet kjellerrom, krypkjeller
Sum bygning		**162**	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	5 200 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	3 750 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	1 450 000

Låve/uthus





Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
140384119	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei	Annet som ikke er næring	Ingen opplysninger registrert

Bygningsbeskrivelse
Byggeår er ukjent.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Punktvis bæring. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur). Stedvis fundamentering av tømmervegg direkte mot grunnen. Bjelker av tre med tregulv. Yttervegger i bindingsverk med stående trekledning, deler har tømmervegger. Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med presenning/duk. Dører i treverk, trevinduer med 1-lags glass. Gammel mur og veggkonstruskjon av tørrmurt gråstein på gammelt fjøs står igjen nedenfor låve/uthus. Trekonstruksjoner er forfallent. Bygning har bygningsnummer 140384135 registrert i NIBIO Gårdskart, men er ikke registrert i matrikkelen. **EGNETHET.** Bygget har slik det fremstod ved befaringen ingen bruksverdi opp mot moderne landbruksproduksjoner. Bygget inngår imidlertid som del av et helhetlig gårdstun på eiendommen og har verdi opp mot dette. Bygning er i såpass dårlig tilstand at det er stor risiko for personskade ved bruk, strakstiltak må påregnes. **TILSTAND.** Det er registrert råteskader i bærekonstruksjoner. Vurdering av kostnader knyttet til rivning kontra istandsetting må ytterligere vurderes. Får å sette i stand bygningen vil det måtte påregnes betydelige kostnader forbundet med slik ombygging.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
Loftetasje		Loftsrom
1.etasje	65	Bryggerhus, vedskjul, lagerrom
Sum bygning	**65**	

Verdivurdering			
	Bygningen er vurdert utfra tilstand ved befaringsdagen, og vurderes kondemnabel.	kr	0

Stabbur



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
140384127	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Ja	Nei	Annet som ikke er næring	Ingen opplysninger registrert

Bygningsbeskrivelse
Byggeår er ukjent.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Tradisjonelt stabbur i 2 etasjer. Eldre stabbur oppført på pilarer (stabber) av murt murstein. Bygning oppført som trekonstruksjon. Tømmer i vegger, kledd med trekledning på en fasade. Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med takstein. Ytterdør i tre. Murt trapp av skiferstein. **EGNETHET.** Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruksdrift. Bygget inngår imidlertid som del av et helhetlig gårdstun på eiendommen og har verdi opp mot dette. Som lager/ bod har bygget en bruksverdi.

TILSTAND.
Det er registrert råteskader i bærekonstruksjoner. Vurdering av kostnader knyttet til rivning kontra istandsetting må ytterligere vurderes. Får å sette i stand bygningen vil det måtte påregnes betydelige kostnader forbundet med slik ombygging.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
Loftetasje		Loftsrom
1.etasje	23	Lagerrom
Sum bygning	**23**	

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	20 000

Vognskjul



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
140384127	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Ja	Nei	Annet som ikke er næring	Ingen opplysninger registrert
194795114	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	Ingen opplysninger registrert

Bygningsbeskrivelse
Byggeår er ukjent.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Punktvis bæring. Stående trepeler (stabber e.l.) Gulv har bjelker av tre med tregulv. Yttervegger i bindingsverk med stående trekledning. Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med takstein. Dører i treverk. Trevinduer med 1-lags glass. **EGNETHET.** Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruksdrift. Bygningen har bruksverdi som lager/ bod. Bygningen inngår ikke i gårdstunet. **TILSTAND.** Bygget fremstår alderspreget og vil ha behov for løpende vedlikehold. Vurdering av kostnader knyttet til rivning kontra istandsetting må ytterligere vurderes. Får å sette i stand bygningen vil det måtte påregnes betydelige kostnader forbundet med slik ombygging.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
1.etasje	45	Vognskjul
Sum bygning	**45**	

Verdivurdering			
	Bygningen er vurdert utfra tilstand, og standard ved befaringsdagen, og vurderes kondemnabel.	kr	0

Saue/grisehus



Bygningsbeskrivelse
Byggeår er ukjent.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Murt tørrmur av gråstein. Deler har støpt gulv og tregulv. Yttervegger i tømmer, en fasade med stående trekledning. Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med takstein. Dører i treverk. **EGNETHET.** Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruksdrift. Bygning er i såpass dårlig tilstand at det er stor risiko for personskade ved bruk, strakstiltak må påregnes. Bygningen inngår ikke i gårdstunet. **TILSTAND.** Bygget fremstår alderspreget. Vurdering av kostnader knyttet til rivning kontra istandsetting må ytterligere vurderes. Får å sette i stand bygningen vil det måtte påregnes betydelige kostnader forbundet med slik ombygging.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
1.etasje	19	Sau/grisehus/fjøs
Sum bygning	**19**	

Verdivurdering			
	Bygningen er vurdert utfra tilstand, og standard ved befaringsdagen, og vurderes kondemnabel.	kr	0

SAMMENDRAG

Verdikomponenter	**VERDI i kroner**
Jordbruksareal	1 200 000
Skog	1 230 000
Jakt og fiske	55 000
Våningshus	1 450 000
Uthus/låve	0
Stabbur	20 000
Sau/grisehus	0
SUM KONSESJONSVERDI	3 955 000

Markedsverdi	
Markedsverdien er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter, etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringstidspunktet.	
MARKEDSVERDI	**3 700 000**

Denne taksten er beregnet konsesjonsverdi på eiendommen ved et fritt salg, slik den framstod ved befaring 30.09.2026. Verdien er beregnet med de føringer som ligger i takstdokumentet.

Markedsverdi og konsesjonsverdi kan avvike fra hverandre. Konsesjonsverdien fremkommer som en beregnet verdi av eiendommen med føringer fra relevante lover, forskrifter, rundskriv og avklaringer fra statlige myndigheter, mens markedsverdien for eiendommen er den verdi det er vurdert at markedet er villig til å betale for eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Gjøvik 06.10.2026

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Våningshus

Hundstadveien 340, 3530 RØYSE

HOLE kommune

gnr. 215, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1865 **Eiendomsverdi ref nr:** XI1945

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden

TAKSTCON

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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

NITO Miljøfyrtårn

TAKSTCON

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur av murt gråstein. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i tømmer innkledd med stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 152 m² over 2 plan.
Veranda foran inngangsparti.

STANDARD:
Boligen er fra 1880. Det er gjort noen moderniseringer den senere tid, bla. oppgradert våtrom, kjøkken og røranlegg.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Tunet er opparbeidet med plen, eplehage ovenfor boligen.

Våningshus - Byggeår: 1880

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Laminat.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovner.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte heltredører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

VÅTROM Gå til side

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Det er ikke montert kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i: Plast. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken, ukjent årstall.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Vanninntak med varmekabel.

Innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med ukjent alder er plassert i kjellerrom med frostvakt.

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult og åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Manglende røykvarsler og/eller brannslukningsutstyr medfører betydelig redusert brannsikkerhet. Uten tidlig varsling øker risikoen for at en brann utvikler seg før beboere oppdager den, noe som reduserer tilgjengelig rømningstid og øker faren for alvorlig personskade. Fravær av slokkeutstyr gjør det vanskelig å begrense en brann i startfasen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er delvis av fjell.
Byggegrunn er hovedsaklig nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er ikke vurdert.

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Murt grunnmur av gråstein.

Skrånende tomt.

Utvendig avløpsrør i: Plast. Utvendig vannrør i: Plast.

Septiktank i glassfiber.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger
- Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

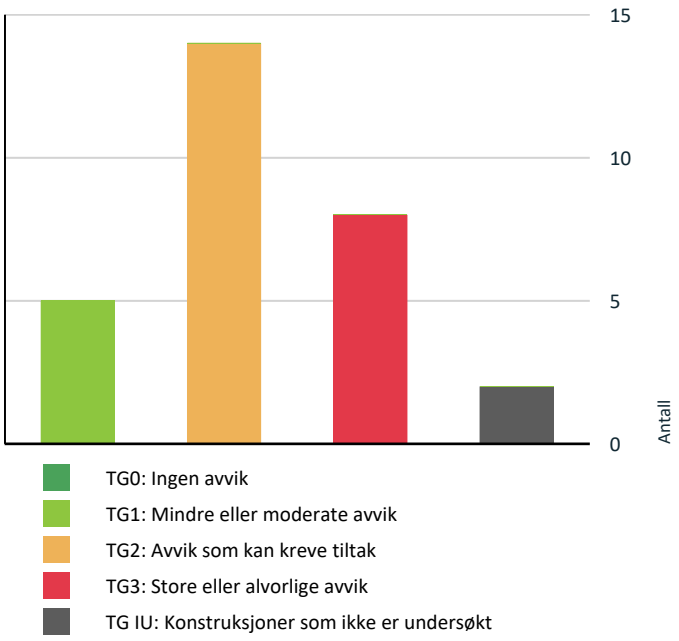
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > 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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, plattform er ikke montert bort til pipe. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. Det er ikke tilfredsstillende bredde på vindu fra soverom i loftetasje.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1880

Kommentar
Opplysninger hentet fra bygningsdata matrikkel.

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. 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 metallplater.

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

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.

• Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak

Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.
Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Vindskier i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

• Enkelte beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
• Rust på pipebeslag.
• Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.
• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
• Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, plattform er ikke montert bort til pipe. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• • Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier innebærer at lovpålagt feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte. Det anbefales å etablere forsvarlig og sikker adkomst til pipen i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

• Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser / har rustet.

• Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres.

• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra bygningen.

Tilstandsrapport



Ingen bortledning av takvann.



Bøyd/deformert renne.



Manglende takrennenedløp.



Manglende beslag i overgang tak/vegg.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertak med plater. Kombinert kaldt loft og skråhimling.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra åpnet kaldtloft og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjon har skjevheter. Eldre bygninger er underdimensjonert i fohold til dagens krav. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

• Denne bygningen har større avstand mellom taksperrer/ takstoler enn hva som er normal byggeskikk i dag.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.

Konsekvens/tiltak

Skjevheter/svekkelser i konstruksjonen bør kontrolleres av fagmann. Dokumenter om skjevhetene er stabile eller om de utvikler seg. Ved behov kan takkonstruksjonen forsterkes eller avstives bedre.

• 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 tak må kontrolleres/måkes. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstruksjonen etterisoleres og luftes.

• Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.

Tilstandsrapport



Spor av mus registrert i 2. etasje.
Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.



Det er registrert utettheter i kledning mot taktro. Dette sørger for lufting av konstruksjonen, men gjør at det vil være mulig for skadedyr å ta seg inn. Dersom lufting tettes igjen vil det være behov for kompenserende tiltak for lufting.



Det er registrert overlys i deler av takkonstruksjon, noe som vil bety utettheter i beslagsløsninger ved oppløft.



Manglende bæring av mønedrager ved pipe. Drager er svekket på grunn av uttakning for pipe, og har manglende bærepunkter.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i tømmer. Kledd med stående utvendig trekledning. Tømmervegger er også kledd inn fra innsiden, inspeksjon er derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

• • Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

• Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Råteskader på deler av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Når laftede vegger er innkledd, er det ikke mulig å vurdere tilstanden på tømmeret uten destruktive inngrep. Eldre råteskader, fuktpåvirkning eller svekkelser i konstruksjonen kan derfor foreligge uten at dette kan påvises ved visuell kontroll.

Det anbefales å være oppmerksom på at konstruksjonen har usikker tilstand og begrenset kontrollmulighet. Ved tegn til fukt, lukt, misfarging eller setninger bør det innhentes vurdering fra fagperson, og det må påregnes behov for åpning av vegger for å avklare faktisk tilstand.

• Kledning som er råteskadet må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Kostnader for utbedringer må påregnes. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for skjulte råteskader i veggkonstruksjon.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Kontrollerte vinduer er datert 2016.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt inneklima.

Tilstandsrapport









Riper/hakk i karm er registrert.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Trevinduer med 1+1 lags glass, i deler av loftetasje + enkelte i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knuste glass.
- Det er observert råte nederst i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

Utskiftinger må påregnes for vinduer med råteskadet treverk. Der det er observert råte opprettholder ikke lengre vindu sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



Vindu på soverom loftetasje. Det er registreert råte i karm, og manglende hengsel.



Vindu fra kott på loft.



Kjellervindu. Hengsler har løsnet som følge av råte i karm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

To-fløy ytterdør i treverk fra byggeår, og sidefelt med glassruter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer og manglende tettelister og beslag.
- Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.



INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Laminat.

Tilstandsrapport

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:
• Overflate har skader.

• Stedvis knirk i gulv.

• Det er påvist sprekker i fuger på flisgulv.

Konsekvens/tiltak

Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.







Det er registrert råteskader i innvendig himling 2. etasje.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje. Det er registrert høydeforskjell mellom gulv i de ulike rommene.
Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller. Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm.

• Det er registrert fukt/råteskader i etasjeskille, synlig fra kjeller/krypkjeller.

• Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk vil derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

• Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille i 2. etasje og stue/entré i 1. etasje ved belastning.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det må foretas utbedringer av fukt/råteskader. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.

• Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.
Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

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

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

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovner.

• Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
• Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet i 2. etasje.
• Det er registrert ildsteder med utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.
• Manglende beskyttelse kan øke risikoen for brann ved gnist- og varmepåvirkning av gulvet. Det må etableres “ikke brennbart materiale” ihht. Forskriftskrav foran ildsted.
• Ovner må kontrolleres for utettheter, tiltak for rehabilitering/utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport









Det er registrert sprekker i brannmur og løse mursteiner på kaldt loftsrom.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.

• Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• • Rekkverk med lav høyde og åpninger større enn dagens krav gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

En bratt trapp øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Brattheten kan også gjøre trappen mer krevende å bruke i hverdagen, spesielt ved bæring av gjenstander.
Vurder forbedring av sikkerhetstiltak som håndløper, sklisikring og bedre belysning. Ombygging kan vurderes der det er konstruktivt mulig.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte heltredører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm.
• Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak

Enkelte dører trenger justeringer.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:

• Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Silikonfuge mellom bunnlist og baderomsplater har utettheter- eller mangler. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader.
• Dør er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.
• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



Manglende silikonfuge mellom baderomsplate og bunnlist.





Utettheter i hjørne bak dusjkabinett. Hjørnelist på plater tetter ikke tilfredsstillende mot plater. Plater er dermed ikke montert iht. leverandørens anvisning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• • Gulvet har ikke tilstrekkelig fall etter dagens krav.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.





Det er registrert fall mot sluk, men ikke iht. dagens krav til fall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Slukmansjett, synlig i sluk.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte.
Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et dødsbo. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

• Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Fuktsøk på gulv i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.







Liten skade på kjøkkenfront på skuff.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Plast. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken, ukjent årstall.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Vanninntak med varmekabel.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

• • Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, bør føres over tak. Det er ingen synlige tegn til at det er montert tilfredsstillende sekundærlufting (vakuumventil) som høyeste punkt.

Konsekvens/tiltak

• Lufting bør føres over tak eller montere tilfredsstillende sekundærlufting (vakuumventil) for å unngå vakuum i rørsystemet. Dette vil sikre riktig funksjon og forhindre vond lukt.







Durgoventil på loft.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke ventilasjon. Kun lufting via vinduer og dører.
• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilasjon forbedres og det må etableres flere lufteventiler/ mekanisk avtrekk. For lite luftutskifting fører til for høyt fuktinnhold i innelift og dårligere inneklima, samt dårligere trekk på pipe/ ildsted.

• Det anbefales å etablere flere lufteventiler i kjeller. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt fra grunnen, lekkasjer eller inneluft samle seg og skape et fuktig miljø. Dårlig lufting gir ideelle forhold for muggsopp, som kan spre seg til resten av bygget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med ukjent alder er plassert i kjellerrom med frostvakt.





Frostsikring på rom med bereder.

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

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult og åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson. Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport





Hovedinntak.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

BRANNTEKNISKE FORHOLD:
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Manglende røykvarsler og/eller brannslukningsutstyr medfører betydelig redusert brannsikkerhet. Uten tidlig varsling øker risikoen for at en brann utvikler seg før beboere oppdager den, noe som reduserer tilgjengelig rømningstid og øker faren for alvorlig personskade. Fravær av slokkeutstyr gjør det vanskelig å begrense en brann i startfasen.

Vurdering av avvik:
• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. Det er ikke tilfredsstillende bredde på vindu fra soverom i loftetasje.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.



Et rømningsvindu må i åpen stilling ha en høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Et rømingsvindu som har en fri åpning på 0,8 m i bredden og 0,7 m i høyden – da oppfylles krav til bredde, høyde, og summen av bredde og høyde.

Underkant vindu skal ikke være over 1 m fra innvendig gulv.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er delvis av fjell.
Byggegrunn er hovedsaklig nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er ikke vurdert.



Fjell er synlig i kjeller.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

• • Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur/gulv på grunn. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur av gråstein.

Vurdering av avvik:

• Sprekker og skjevheter ble registrert på grunnmur.

• Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

• Det er registrert åpninger i mur hvor skadedyr kan komme inn.

• Gråsteinsmur er pusset.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Sprekker og skjevheter i gammel gråsteinsmur er ikke unormalt, da det ved byggeår ikke ble fundamentert på tilsvarende måte som i dag.

• Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre.

• Åpninger i muren kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning.

• Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas. Gråsteinsmur som er pusset, fører til dårligere ventilering av kjeller/ krypekjeller. Dette kan over tid medføre fukt og råteskader i konstruksjonen. Tiltak kan være å etablere lufteventiler.

Tilstandsrapport







Innvendig er grunnmuren pusset.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.



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

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør i: Plast. Utvendig vannrør i: Plast.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i glassfiber.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er nedgravd, undersøkelser er begrenset, kombinert med at alder er ukjent gis TGIU for konstruksjonen.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, plattform er ikke montert bort til pipe. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. Det er ikke tilfredsstillende bredde på vindu fra soverom i loftetasje.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• • Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier innebærer at lovpålagt feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte. Det anbefales å etablere forsvarlig og sikker adkomst til pipen i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

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

• • Rekkverk med lav høyde og åpninger større enn dagens krav gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

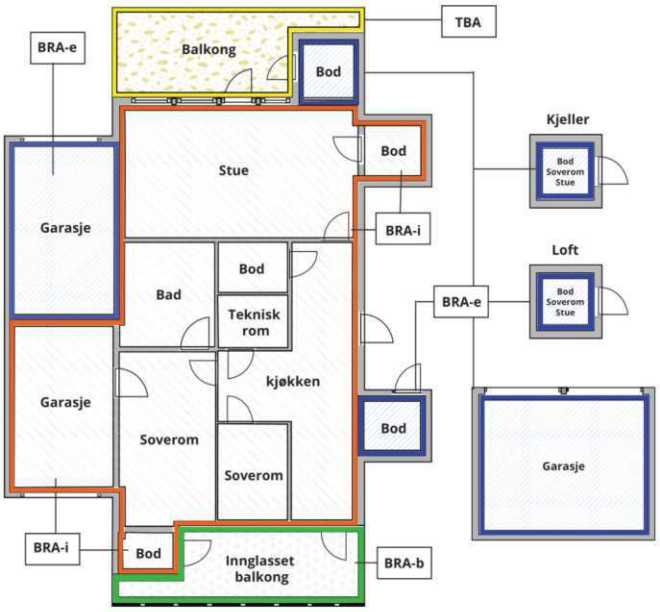
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	76			76	
1. Etasje	76			76	
Kjeller		10		10	
SUM	**152**	**10**			
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, kaldt loft, kott		
1. Etasje	Kjøkken, bad/vaskerom, hall m/trapp, stue, spisestue		
Kjeller		Teknisk rom, gang, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3	

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/TBA 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 2. etasje: Varierende, men målt 196 cm.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 250 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

• Veranda foran inngangspartiet på ca. 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

• Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Garasje

Romfordeling

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

Garasje

Romfordeling

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	215	13		0	322587.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hundstadveien 340

Hjemmelshaver
Asbjørn Fuhre (død)

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2021- 2030

Landbruk natur og frilufts- formål (LNF)

Tinglyste/andre forhold

- Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er/kan være SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register som har verdi som kildemateriale for lokalhistorien. Registreringa fungerer mer som ett varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

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 er ikke teknisk vurdert .

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.

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

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: 21.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260151
Addresse	Hundstadveien 340		
Postnr.	3530	Sted	RØYSE
Selgers navn	Asbjørn Fuhre		

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

Avdødes navn:

Asbjørn Fuhre

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Stian Hatleberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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 21.09.2026

Signert av *advokat Stian Hatleberg*

Initialer selger:
a H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hundstadveien 340

Nabolaget Gomnes - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Tyrifjord barne- og ungdomsskole (...	21 min
75 elever, 7 klasser	1.9 km
Røyse skole (1-7 kl.)	4 min
144 elever, 13 klasser	3.6 km
Tyrifjord videregående skole	21 min
230 elever, 11 klasser	1.9 km
Hønefoss videregående skole	18 min
675 elever, 44 klasser	14.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Leinestranda	7 min
Linje 211	0.6 km
Hønefoss stasjon	22 min
Linje F4	16.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Tyrifjorden barnehage (1-5 år)	21 min
16 barn	1.9 km
Svensrud Natur- og idrettsbarnehag...	6 min
77 barn	4.7 km
Løken barnehage (1-5 år)	8 min
55 barn	6.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vik	10 min
Rema 1000 Vik	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vik Torg	10 min
Boots apotek Hole	10 min
Vinmonopolet Vik Torg	10 min

SPORT

Tyrifjord videregående	20 min
Gomnes lekeplass - Ballbinge	3 min
Actic Hønefoss	8 min
Sporty24 Hole Express	10 min

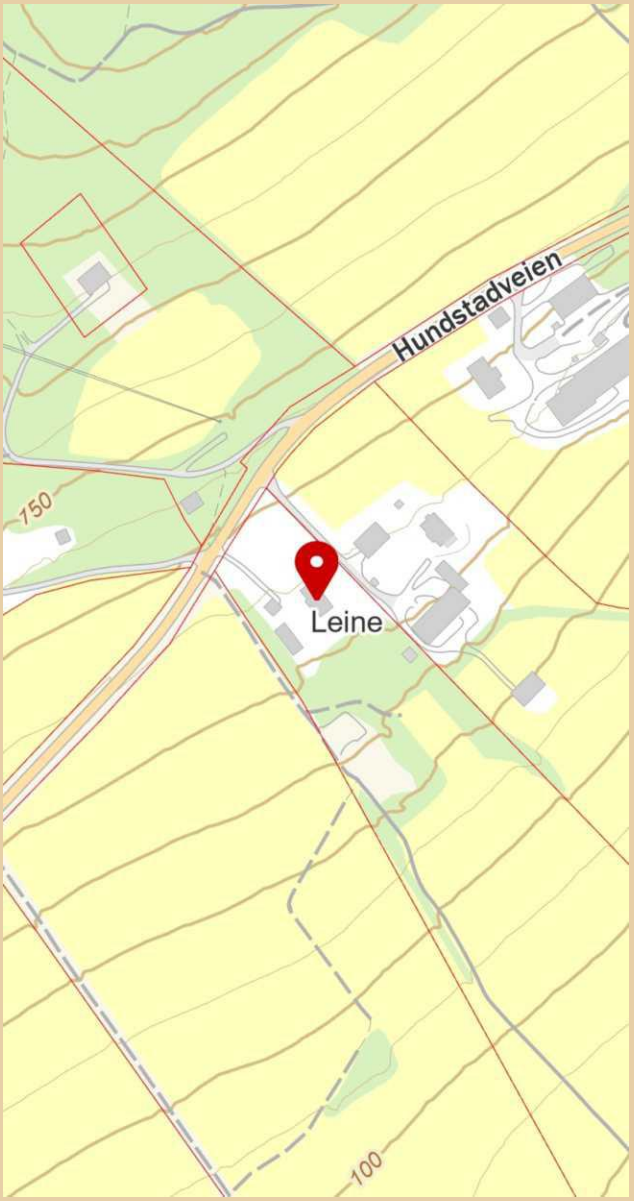
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



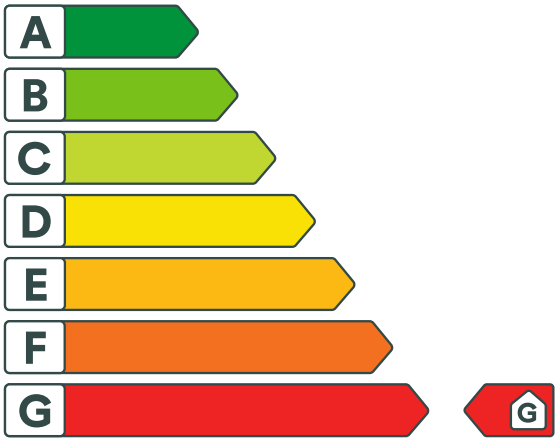
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Hundstadveien 340, 3530 RØYSE**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360948**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140384097**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **13**
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 **1850**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **479,89**

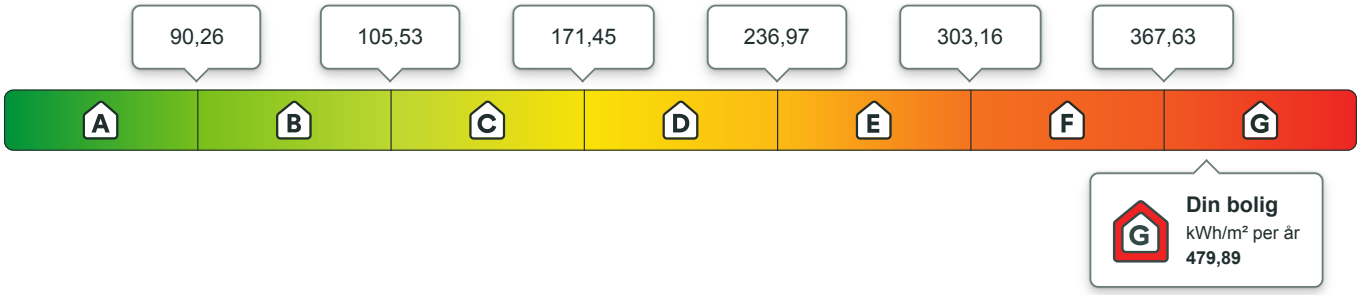
Hundstadveien 340, 3530 RØYSE

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
92 830,27	**571,10**

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

Hundstadveien 340, 3530 RØYSE

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**

Hundstadveien 340, 3530 RØYSE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

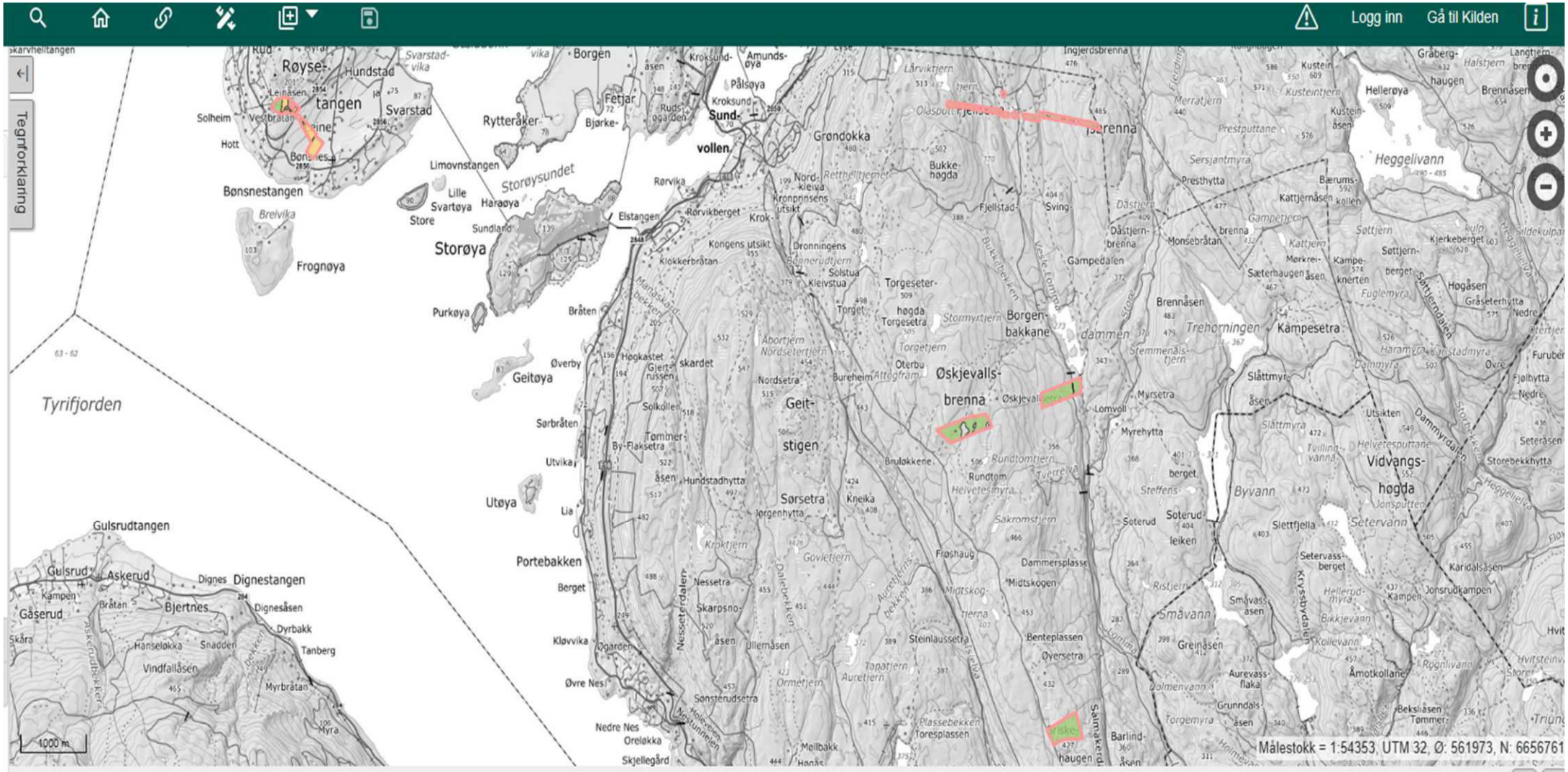
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: 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.

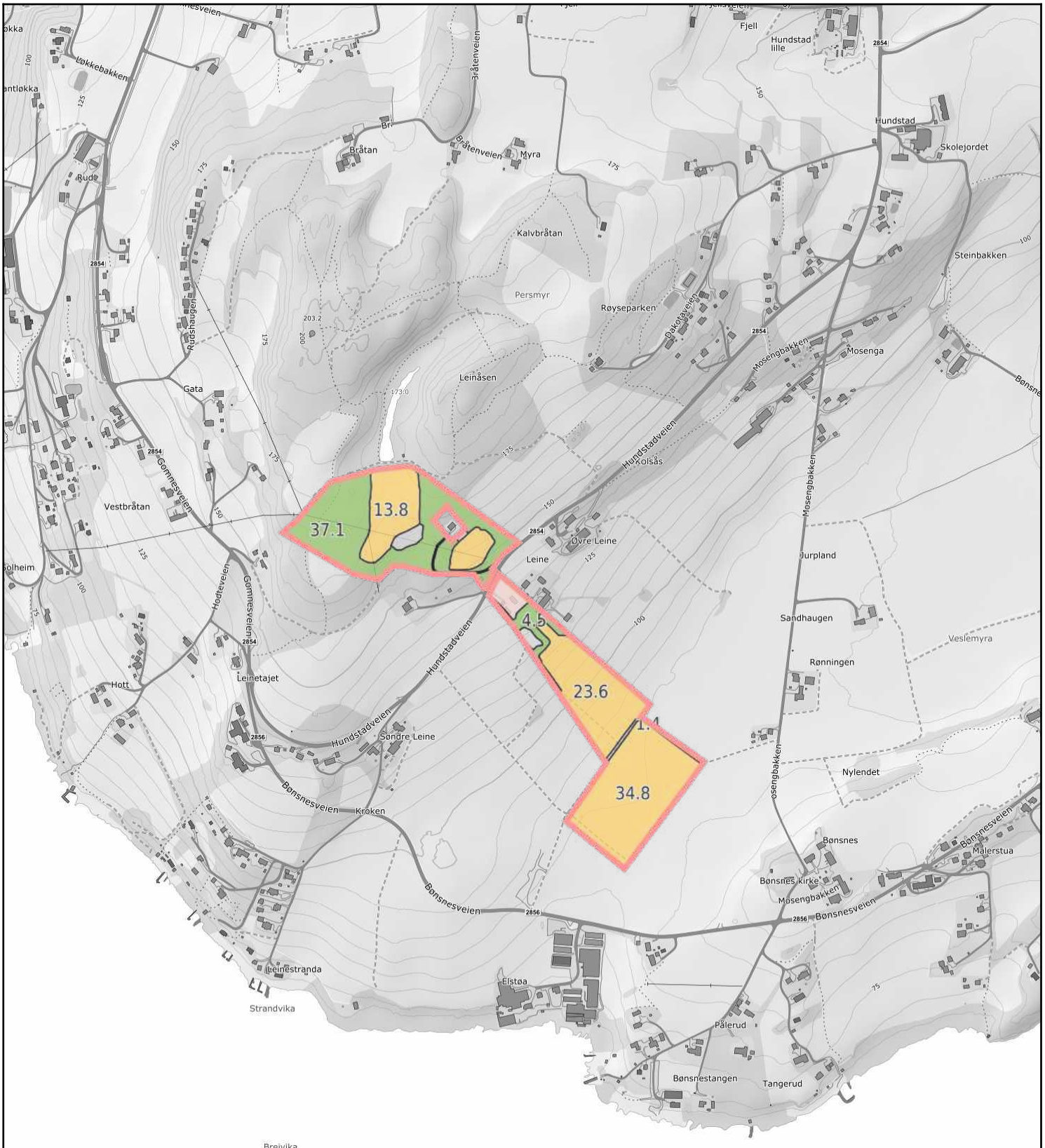
Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.



Arealfordeling (dekar) | Arealfordeling på teignivå (dekar)

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
3310-215/13 Areal i dekar									
3310-212/9	3	0,0	0,0	1,6	232,1	22,1	1,4	0,0	257,2
3310-215/13	7	76,9	0,0	0,0	228,1	13,7	4,0	0,0	322,7
3310-215/32	1	0,0	0,0	0,0	35,4	3,3	0,0	0,0	38,7
Sum	**11**	**76,9**	**0,0**	**1,6**	**495,6**	**39,1**	**5,4**	**0,0**	**618,6**



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 12.09.2026 16:20

Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 16:17

GÅRDSKART 3310-215/13/0

Tilknyttede grunneiendommer:
212/9/0-215/13/0-215/32/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	76.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.6	78.5
Produktiv skog *	495.7	495.7
Annet markslag	39.1	
Bebygd, samf., vann, bre	5.4	44.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	618.7	618.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 12.09.2026 16:22
Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 16:17

GÅRDSKART 3310-215/13/0
Tilknyttede grunneiendommer:
212/9/0-215/13/0-215/32/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

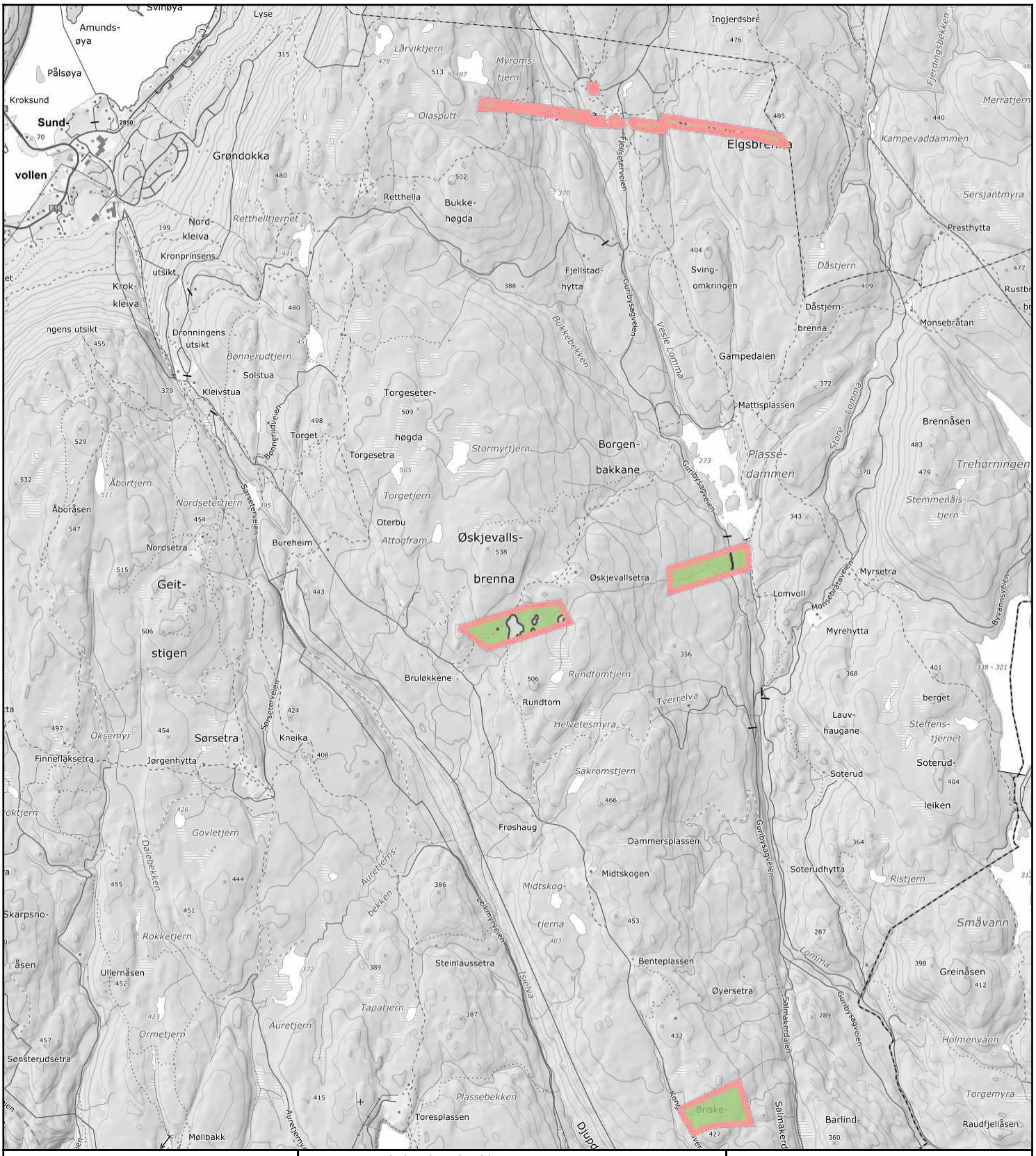
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	76.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.6	78.5
Produktiv skog *	495.7	495.7
Annet markslag	39.1	
Bebygd, samf., vann, bre	5.4	44.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	618.7	618.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 200 600m
Målestokk 1: 40000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 12.09.2026 16:23
Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 16:17

GÅRDSKART 3310-215/13/0
Tilknyttede grunneiendommer:
212/9/0-215/13/0-215/32/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

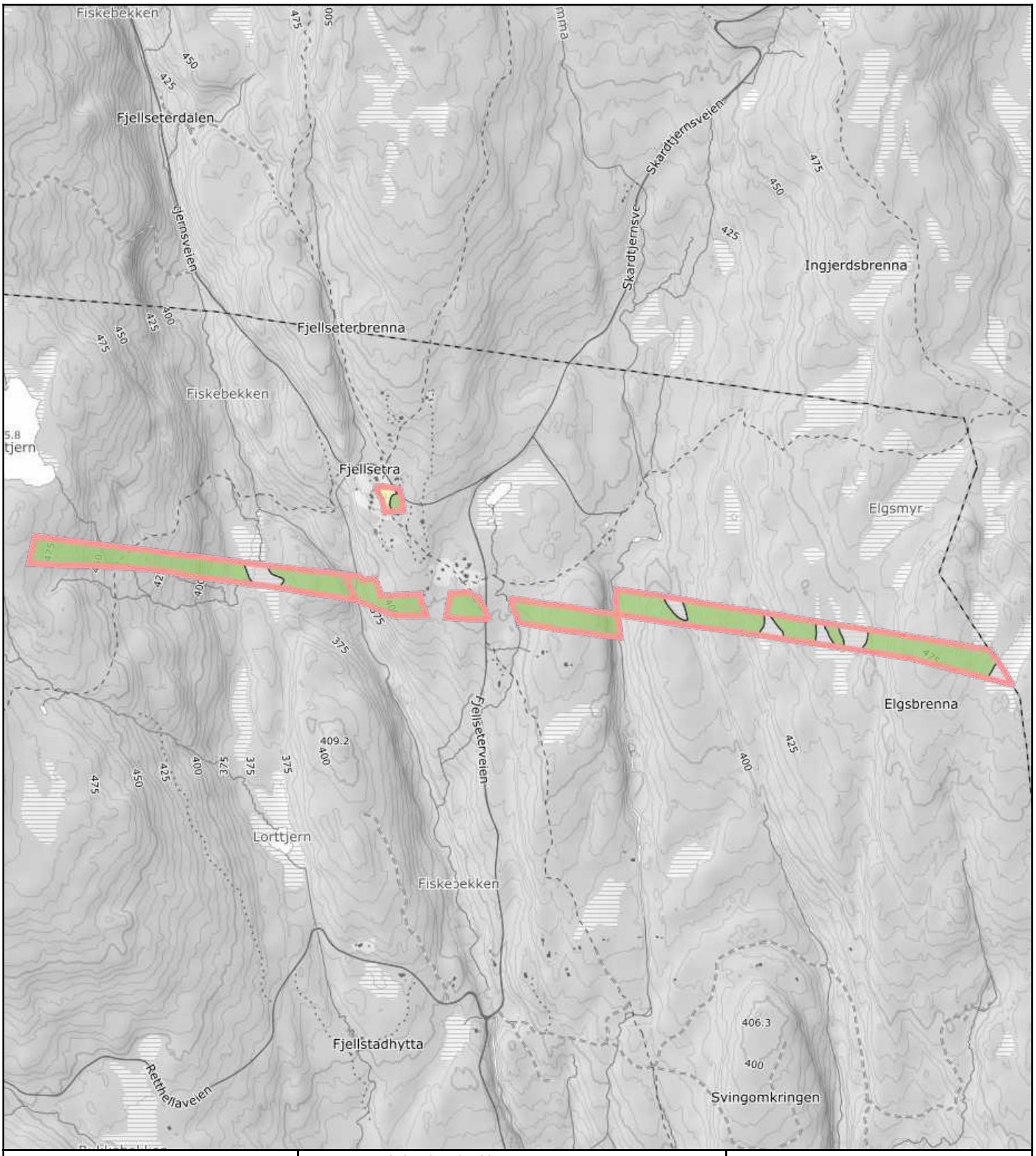
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	76.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.6	78.5
Produktiv skog *	495.7	495.7
Annet markslag	39.1	
Bebygd, samf., vann, bre	5.4	44.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	618.7	618.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 12.09.2026 16:24

Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 16:17

GÅRDSKART 3310-215/13/0

Tilknyttede grunneiendommer:
212/9/0-215/13/0-215/32/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

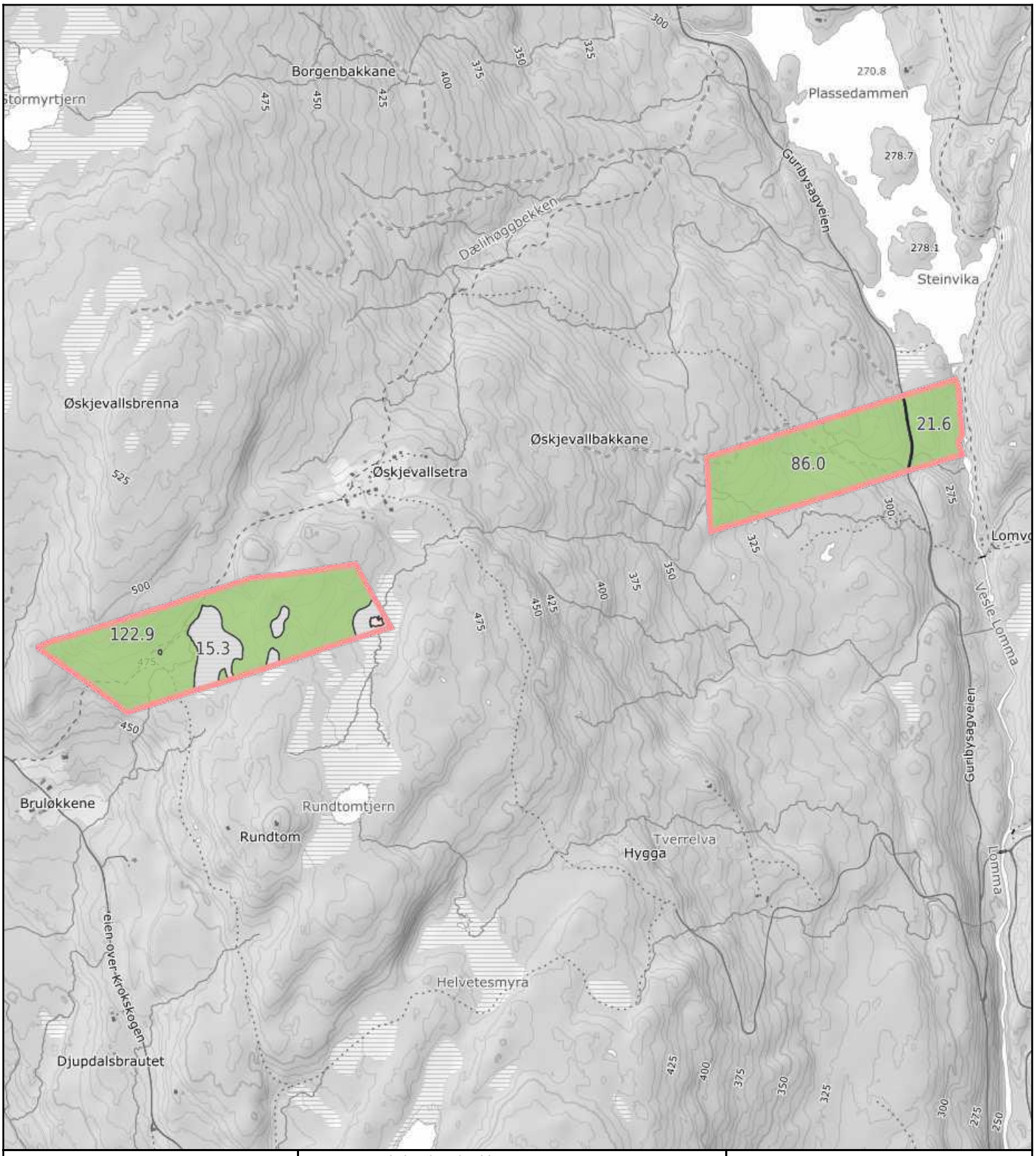
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	76.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.6	78.5
Produktiv skog *	495.7	495.7
Annet markslag	39.1	
Bebygd, samf., vann, bre	5.4	44.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	618.7	618.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 12.09.2026 16:25

Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 16:17

GÅRDSKART 3310-215/13/0

Tilknyttede grunneiendommer:
212/9/0-215/13/0-215/32/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

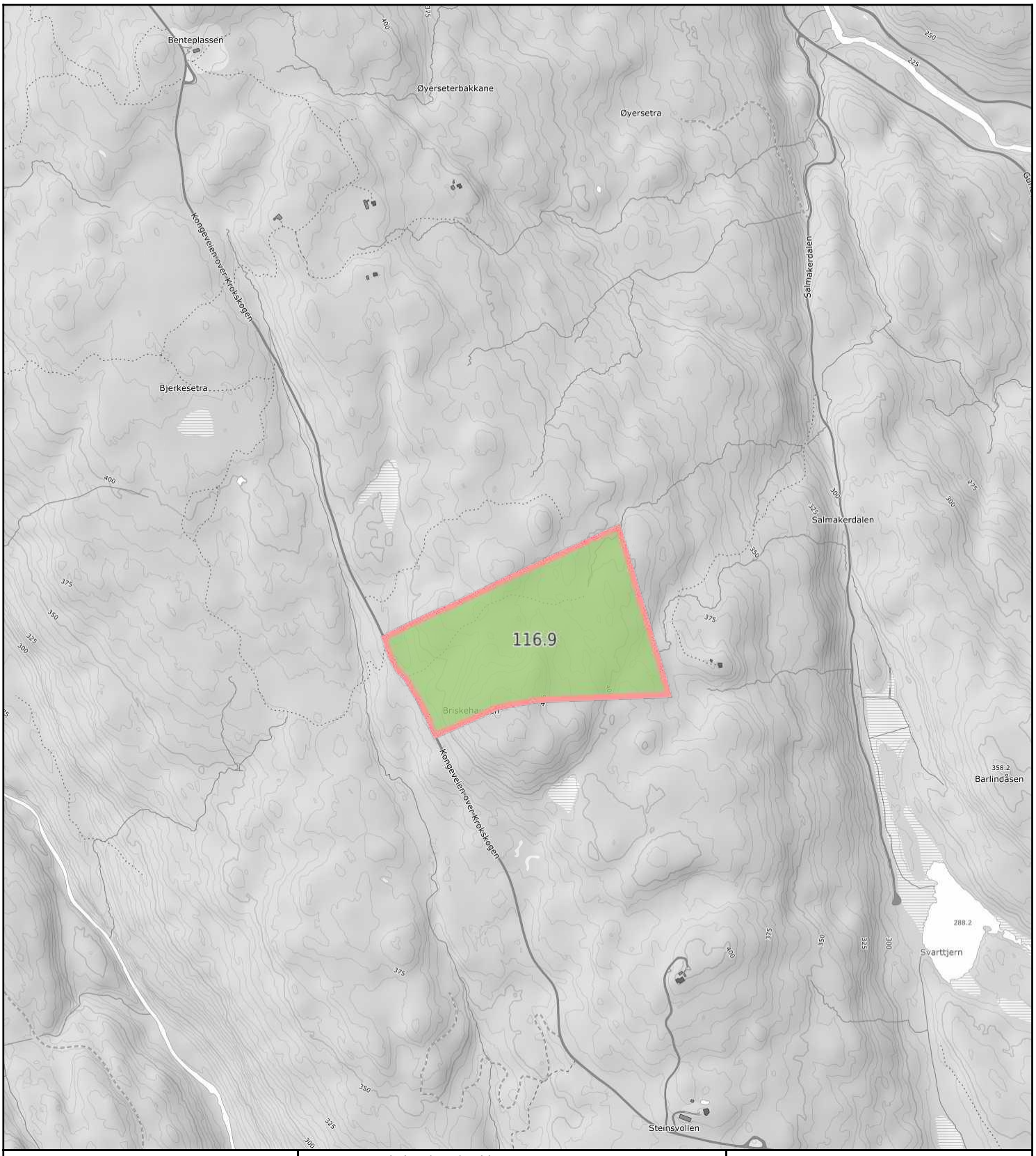
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	76.9	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	1.6	78.5
⅄	Produktiv skog *	495.7	495.7
	Annet markslag	39.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	5.4	44.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	618.7	618.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 12.09.2026 16:26
Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 16:17

GÅRDSKART 3310-215/13/0
Tilknyttede grunneiendommer:
212/9/0-215/13/0-215/32/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	76.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.6	78.5
Produktiv skog *	495.7	495.7
Annet markslag	39.1	
Bebygd, samf., vann, bre	5.4	44.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	618.7	618.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

Målestokk 1:100000

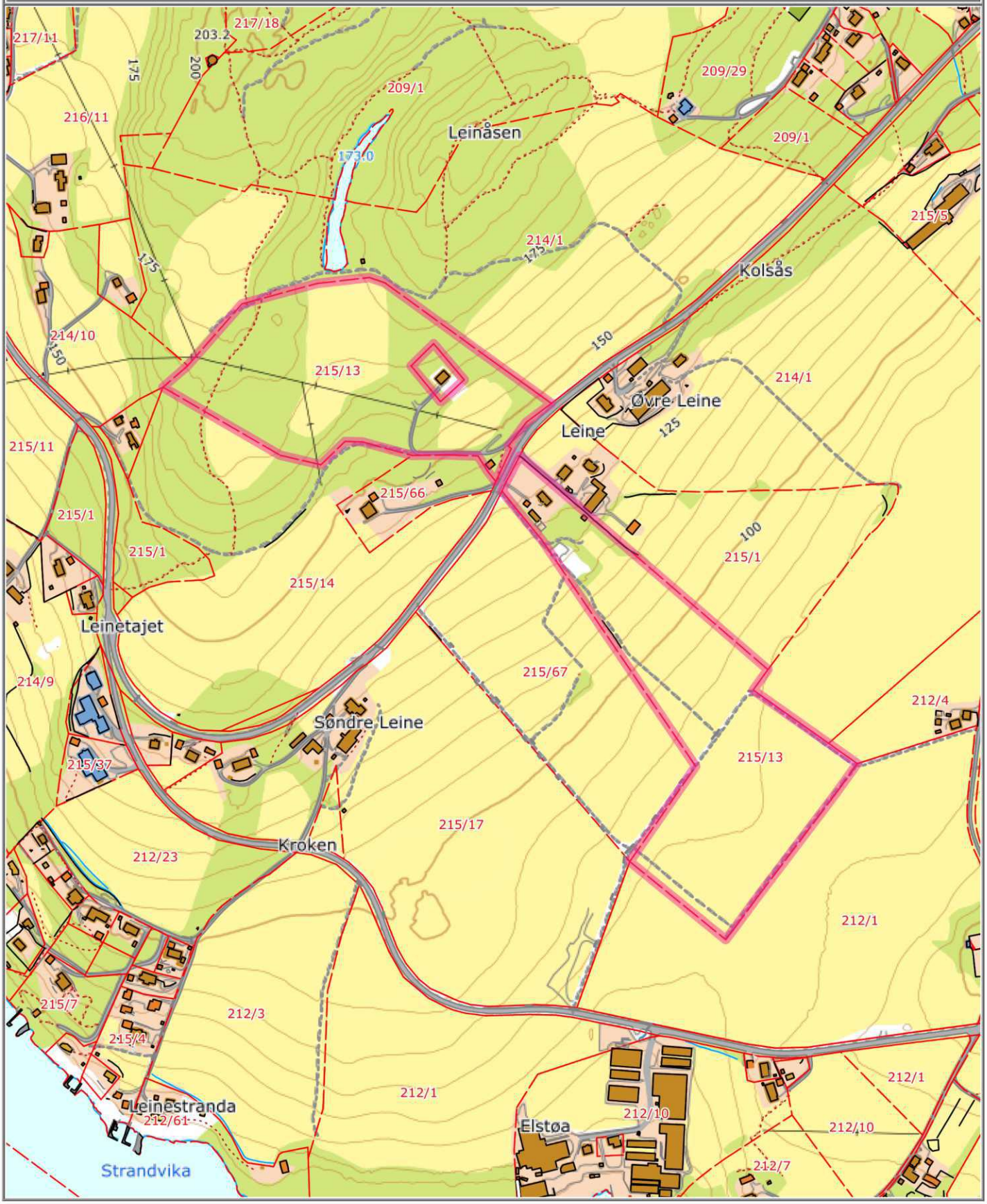


KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

Målestokk 1:6000

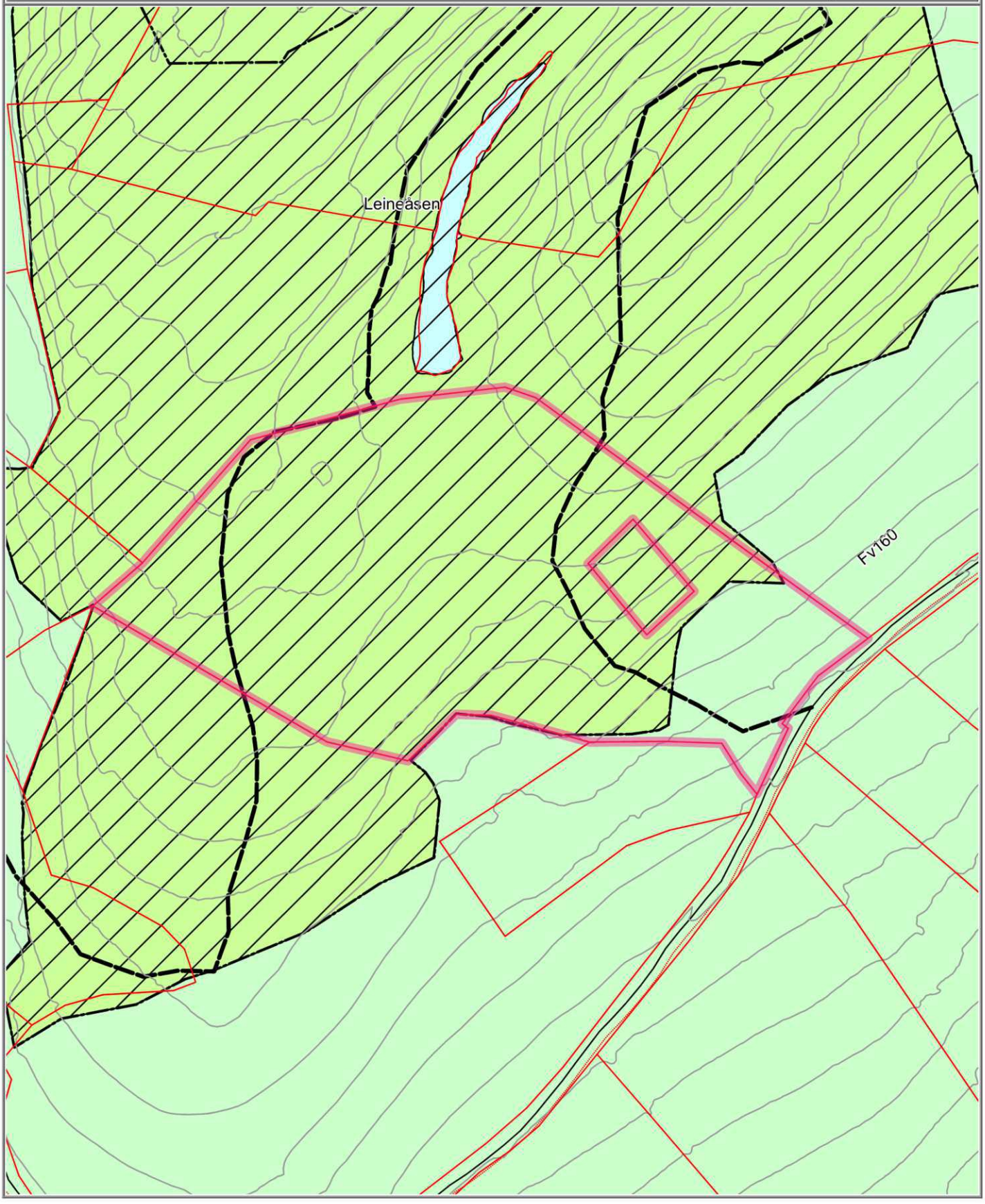


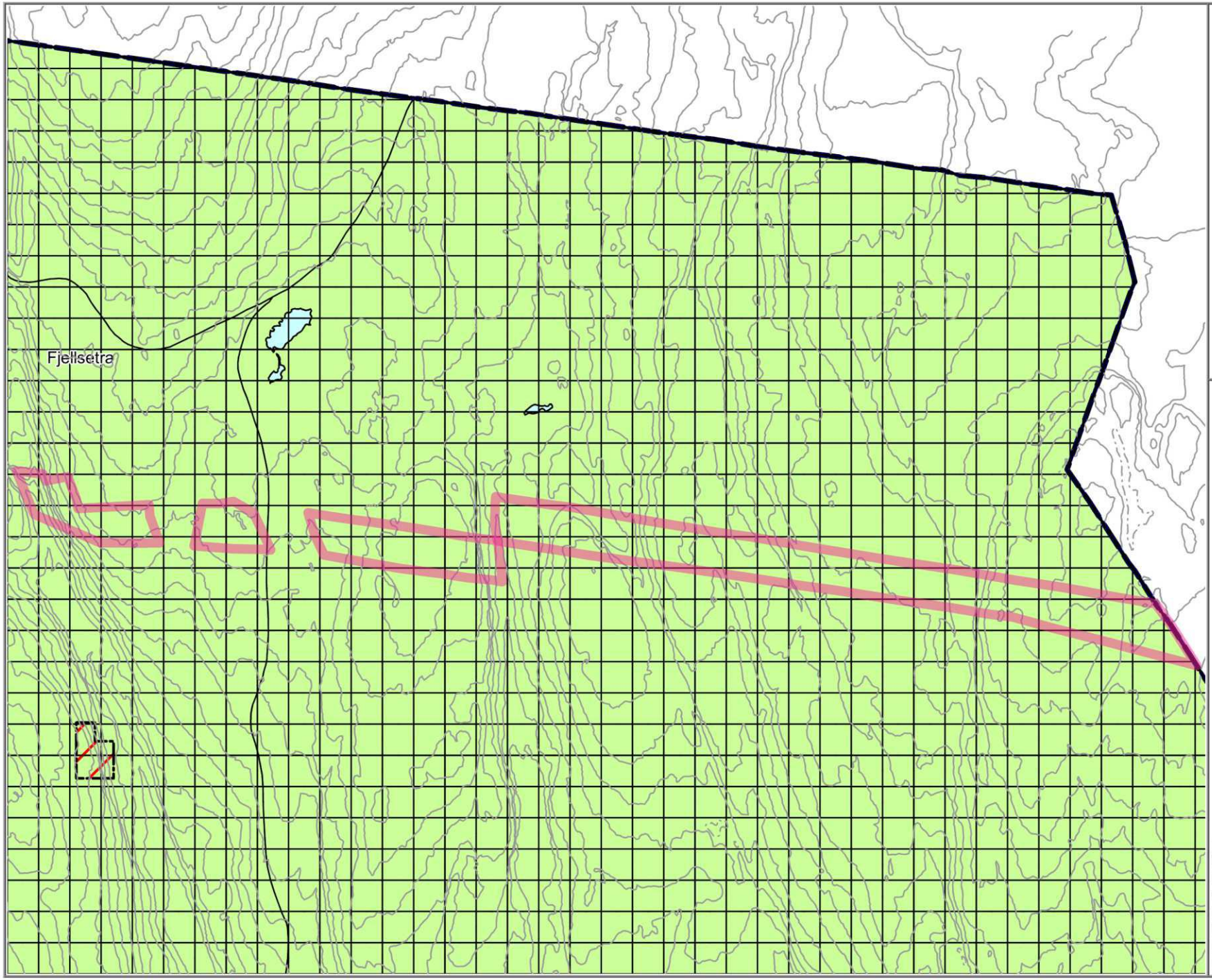
KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

Målestokk 1:3000





HOLE KOMMUNE

Målestokk
1:7000

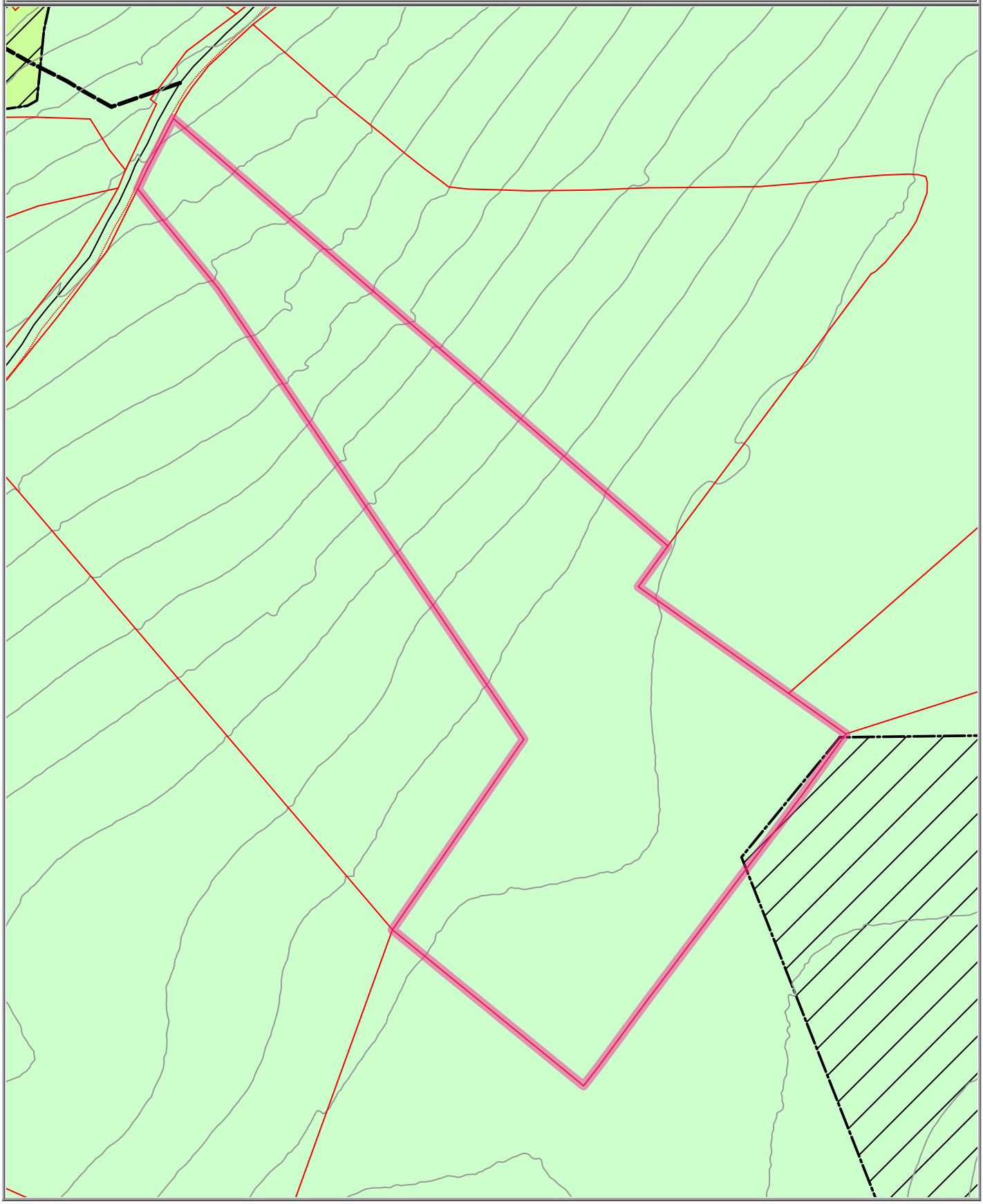
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

Målestokk 1:3000

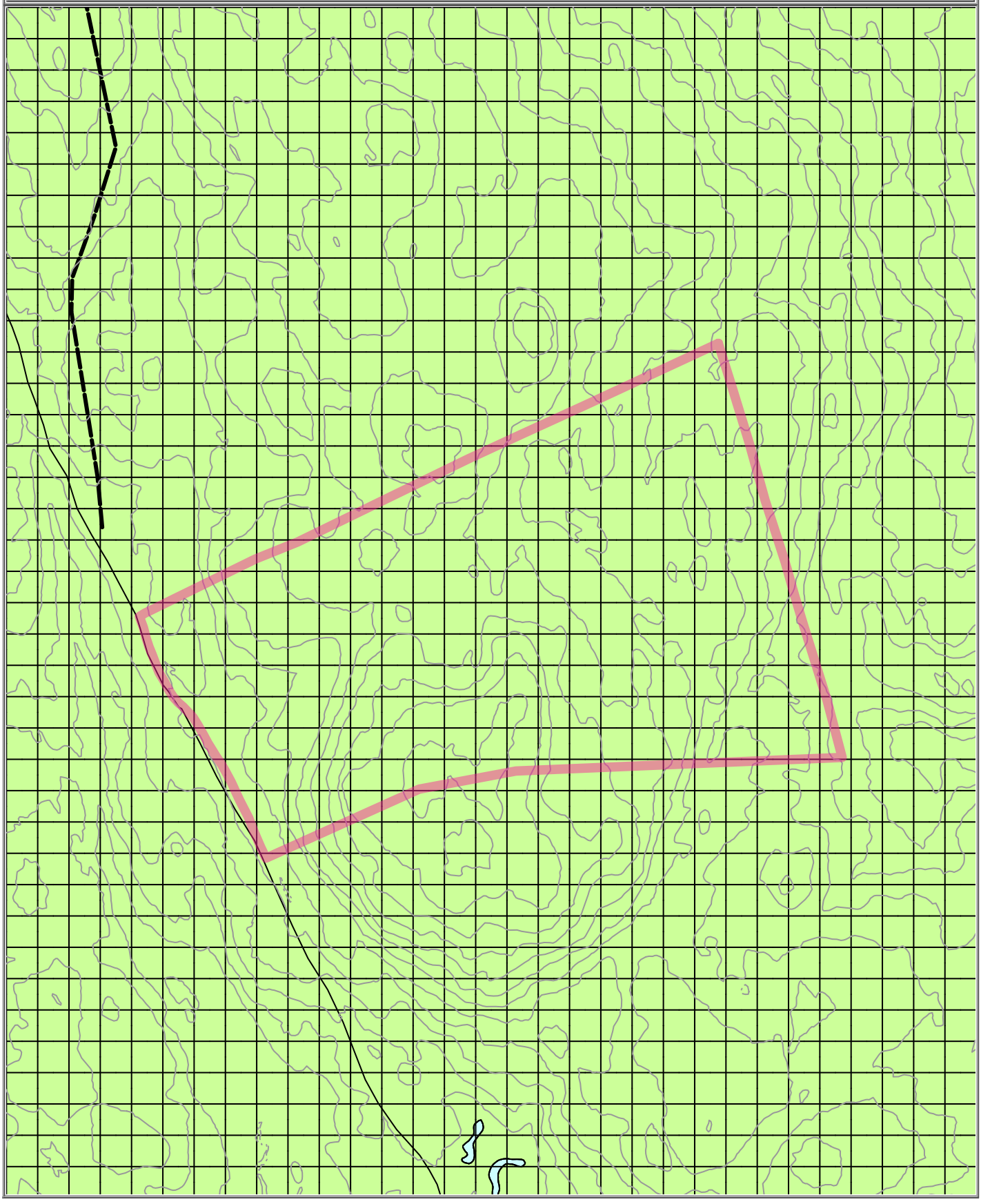


KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

Målestokk 1:4000

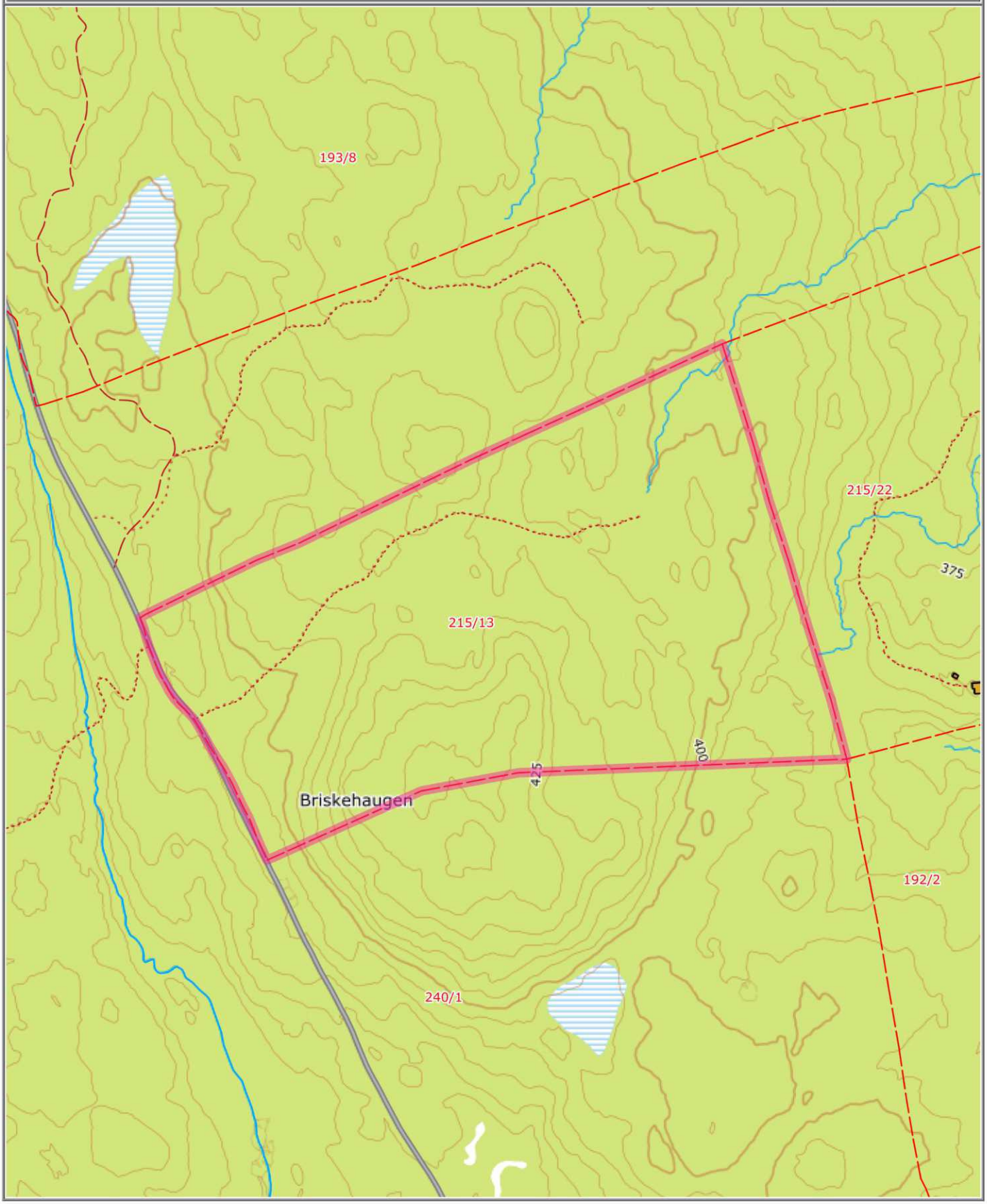


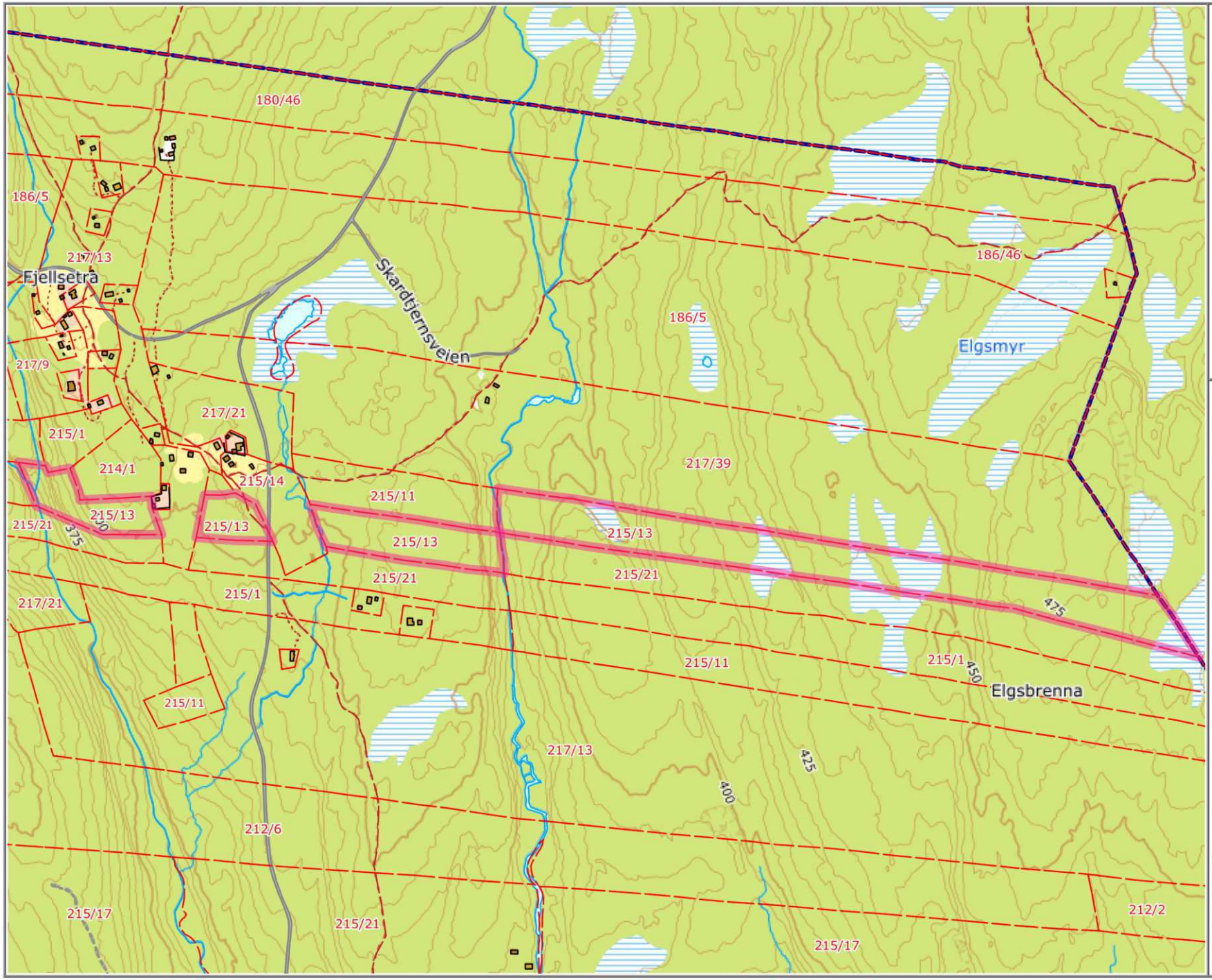
KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

Målestokk 1:4000





HOLE KOMMUNE

Målestokk
1:7000

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

LEIEAVTALE

Leine 4/6-2024

Det er inngått avtale om leie av 61 mål dyrket jord, og leie av lagerplass til vanningsanlegg.

Avtalen gjelder i 10 år fra d.d og t.om 2033.

Pris for leie pr. mål kr 1700,- pr. år
For 61 mål - tilsammen kr 103700,-

Pris for lagerplass kr 1800,- pr. mnd.	
Tilsammen	kr 21000,-
Sum til sammen	kr 125300,-
+ 4% tillegg	kr 5012,-
Sum totalt	kr 130312,-

Det er avtalt en prisstigning på 4% pr. år.
Beløpet skal innbetales 15 oktober hvert år til kto. 1206 32 80842.

Leieavtalen gjelder mellom Asbjørn Fuhre-utleier- og Gjermund Kristoffersen-leietaker.

Avtalen kan siesopp p.g.a død-salg-arv (odel) eller annen form for eierskifte, som kan skyldes helseproblemer f.eks.

Når avtalen er avsluttet, og ingen ny blir inngått, skal lager-plass ryddes. Dette innebærer at all pukk-stein-grus-eventuelt asfalt-dekk skal fjernes.
Det jordet som var åpent, skal gjøres klart til bruk igjen.
Det samme gjelder de kassene med ved, som er plassert der.

Asbjørn Fuhre
Asbjørn Fuhre
UTLEIER

Gjermund Kristoffersen
LEIETAKER

Leieavtale

Leine

Det er inngått avtale om leie
av 18 mål dyrket mark
13 mål til dyrking av korn
av. kr. 300,- pr. mål
5 mål til dyrking av gress av. kr. 200,-
Beløpet for leie blir totalt 4900,-
Avtalen er inngått mellom
Asbjørn Fuhre (utleier) og
Ragnar Thingelstad (leietaker)

Avtalen gjelder i 10 år fra d.d.

Beløpet skal innbetales 15 okt. hvert år
til kt. nr. [redacted]

Asbjørn Fuhre

Leieavtale

Leire

Det er inngått avtale om leie
av 18 mål dyrket mark
13 mål til dyrking av korn.
av. kr 300,- pr. mål
5 mål til dyrking av gress av. kr. 200,-
Beløpet for leie blir totalt kr 4900,-
Avtalen er inngått mellom
Asbjørn Fuhre (utleier) og
Rabnar Thingelstad. (leietaker)

Avtalen gjelder i 10 år fra d.d.

Beløpet skal innbetales 15. okt. hver år
til kr. nr. [redacted]

Asbjørn Fuhre

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 14.09.2026

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:		Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	☐			
Kommuneplanens arealdel	☒	Kommuneplanens arealdel 2021-2030	Landbruk natur og friluftsformål (LNF)	15.02.2021
Uregulert	☒			

Kommentarer til eksisterende planer:

Eiendommen er uregulert, og fordelt på 7 teiger.

- Teig 1 (Briskehaugen) og teigene 3, 4, 5 og 6 (Fjellsetra- Elgbrenna) er i kommuneplan avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) med hensynssone H740 Planlegging etter annet lovverk (Markaloven).

- Teig 2 (Leineåsen) er i kommuneplan avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) med hensynssone H530 Friluftsliv, samt LNF spredt bolig- og fritidsbebyggelse - Eksisterende.

- Teig 7 (Hunstadveien 340) er i kommuneplan avsatt til LNF med spredt bolig- og bebyggelse – Eksisterende.

Følgende bestemmelser gjelder for eiendommen:

Gjelder for alle teiger:
Fellesbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §§ 11-9, nr.6 og 7 og 11-11 nr.4 og 5)
Det tillates ikke etablert bebyggelse på dyrka mark. Det tillates ikke etablert ny veg eller utvidelse av eksisterende veg fram til fritidsbolig. Større gartnerivirksomhet hører til under LNF-formål. Ved tiltak i LNF-områder skal det sikres at følgende krav oppfylles:

- Det skal tas hensyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.
- Det skal ved byggesak defineres en byggegrense på minimum 30 meter mot dyrka og dyrkbar mark slik at det ikke oppstår drifts- og miljømessige konflikter mellom eiere av

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

bolig-/næringsbygg og drivere av jordbrukseiendommer. I vurderingen vil forhold som topografi, vegetasjon, arondering og værforhold være avgjørende. Der det er mulig skal naturlig vegetasjon bevares i buffersonen. Tilsvarende skal det defineres en byggegrense med en tilstrekkelig bredde for å ivareta andre viktige verdier som biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, naturstier og løyper, markerte høydedrag.

- Tiltak må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, friluftsliv, viktige landskapselementer (vann, elver, høydedrag).
- Framtidige tiltak skal ikke plasseres i konflikt med truede arter, eller naturmangfold av nasjonalt, regionalt eller lokalt viktig verdi (rødlistearter og naturområder med verdi A, B og C i Naturbasen til Miljødirektoratet). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.8, og §§ 4.3.3 og 4.4.2).
- Framtidige tiltak skal ikke plassers i konflikt med viktige kulturminner/kulturmiljø registret med svært høy eller høy verneverdi (§ 5.2). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning.
- Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, f.eks. fare for flom, kvikkleireskred/løsmasseskred, steinsprang m.m. Det tillates ikke tiltak på eksisterende bolig eller fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet.

Etablering av vanningsanlegg tilknyttet landbruksdrift og skjøttsel av skog er tillatt innenfor 100 metersbeltet, og ved vassdrag (elv/bekk). I områder benyttet til friluftsliv og rekreasjon er det tillatt å legge til rette for allmenn tilgjengelighet. Turstier kan etableres på skånsom måte, også innenfor 100 metersbeltet.

Gjelder for teig 1, 3, 4, 5, 6 og del av teig 2:

LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr.6 og 11-11, nr.1)

Omfatter ordinære LNF-områder med bebyggelse og tiltak tilknyttet landbruksvirksomhet. For denne type tiltak gjelder følgende begrensinger:

- Nye eneboliger og fritidsboliger tillates ikke oppført, samt fradeling til slike formål.
- Nye gårdstilknyttede bygninger og anlegg skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse.
- Dersom det gis tillatelse til bygging av kårbolig på en landbrukseiendom skal denne tilpasses den øvrige bebyggelsen på tunet. Det tillates ikke fradeling av kårbolig.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark eller på annen måte medføre konflikt mellom boligformål og landbruksformål.
- Masseuttak til gårdens forbruk er tillatt, (vegvedlikehold og lignende).
  Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding og utbedring av veger og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veger skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

For LNF-områder i Marka vises det til § 4.4.3 Båndlegging etter andre lover (H740), herunder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven).

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

Gjelder for teig 7 og del av teig 2:
LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11, nr.2) – Eksisterende (LNF_SBE) (pbl §§ 11-9, nr.5 og 11-11, nr.2)
Arealformålet omfatter LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Innenfor LNF_SBE tillates ikke oppføring av ny nærings-, fritids- eller boligbebyggelse. Det kan gis tillatelse til tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger innenfor følgende rammer:

- Samlet utbygging på boligeiendommen skal ikke overskride %-BYA = 25 %, og aldri være større enn m^2-BYA = 250 m^2. Her inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig.
- Det tillates ikke etablert nye bileiligheter.
- Samlet utbygging på fritidseiendom skal ikke overskride %-BYA = 90 m^2.
- Høyden på tiltak skal ikke overstige høyden på eksisterende bygningsmasse.

Gjelder for deler av teig 2
Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8, c)
Hensyn friluftsliv (H530)
Omfatter naturområder i LNFR-områder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv. Innenfor sonen bør det av hensyn til viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

Gjelder for teig 1, 3, 4, 5 og 6
Båndleggingssoner (pbl § 11-8, d)
Båndlegging etter andre lover (H740), herunder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven)
Innenfor Marka kan det kun tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift og i samsvar med Markalovens bestemmelser. Øvrige bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slike formål.

Arealplaner under arbeid

Reguleringsplaner på naboeiendom og/eller gjenboereiendom som er under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: **22.09.2026**

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**9**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:							
Eiendommens areal (hvis oppmålt)				**Teig 1: 146114,3 m2** **Teig 2:108278,4 m2** **Teig 3: 2784,3 m2**			
Kommentar: **Eiendomme består av 3 teiger**							

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen.

0200 Bygningsdata fra Matrikkel

Bygningstype:	**Byggeår:**
Enebolig	
Leilighet/Rekkehus	
Garasje	
Hytte	
Tilbygg	
Annet	
Kommentar:	**Det foreligger ikke dokumentasjon**

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bygningstype:	**Ferdigattest:**	**Midlertidig brukstillatelse:**	**Byggeanmeldt:**
Enebolig	☐	☐	☐
Leilighet/Rekkehus	☐	☐	☐
Hytte	☐	☐	☐
Garasje	☐	☐	☐
Tilbygg	☐	☐	☐
Annet	☐	☐	☐
Kommentar: **Det foreligger ikke dokumentasjon**			

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: **14.09.2026**

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**13**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Hundstadveien 340**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt)				**68408**			
Kommentar: **Kommunen har ikke dokumentasjoner på bygningene.**							

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen.

0200 Bygningsdata fra Matrikkel

Bygningstype:	**Byggeår:**
Enebolig	
Leilighet/Rekkehus	
Garasje	**Ukjent**
Hytte	
Tilbygg	
Annet	**1880**
Kommentar:	**Fredet våningshus**

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bygningstype:	**Ferdigattest:**	**Midlertidig brukstillatelse:**	**Byggeanmeldt:**
Enebolig	☐	☐	☐
Leilighet/Rekkehus	☐	☐	☐
Hytte	☐	☐	☐
Garasje	☐	☐	☐
Tilbygg	☐	☐	☐
Annet	☐	☐	☐
Kommentar: **Finnes ikke tegninger eller ferdigattest. Var ikke krav om det på den tiden.**			

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 1611 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:16.09.2026

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 215 bnr 13 fnr snr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 1389,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturer for utført tjeneste.

	Ja	**Nei**
Vannavgift	☒	☐
Kloakkavgift	☐	☒

	Ja	Nei
Vannmåler	☒	☐
Sist avlest	**Dato: 31.12.2025**	**Målestand 51 m^3**

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk 8 m^3.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 0,00

Kommentar: Beløpet kommunale avgifter er vann beregnet etter forbruk på 12 m3 pr år.

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	215	Bruksnr:	13	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	HUNDSTADVEIEN 340, 3530 Røyse						
Dato:	16.09.2026						

	Tilknyttet (sett kryss)	Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	☒	☐
Kloakk	☐	☒
Vei	☐	☒
Foreligger det pålegg om endringer av tilknytningsforhold til eiendommen?		Ja: ☐ Nei: ☐
I tilfelle hvilken?		

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	215	B.Nr:	13	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse.	Hundstadveien 340						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	Ja	
Dato for sist kontroll?	17.02.2023	
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Dato siste feiing.	*16.05.2025*	

Antall Ildsteder: 1
Antall Skorsteiner/Løp:3

Merknader/anmerkinger:
.

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

Opplysninger gitt av:
Navn: Glenn Dalen
Dato. 14.09.2026

Deres ref.:/deres dato:	Vår ref.:	Dato:
	Fredrik Ingebretsen	17.02.2023

FUHRE ASBJØRN
HUNDSTADVEIEN
340
3530 RØYSE

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Hundstadveien 340-H0101
Gårds- og bruksnr: 3038-215/13

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tiltak den 17.02.2023 på din eiendom.

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Under besøket ble det ikke funnet avvik som følges opp av oss.

Har du fått anmerkning(er) etter vårt besøk? Da bør du som eier rette dette.

Anmerkninger som bør følges opp: (3)

1.

Dato:	17.02.2023
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Fredrik Ingebretsen

1.

Beskrivelse:	Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: a) form fast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm. fast tilkoblet vannforsyningsnett. b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver. c) skum- eller vann apparat på minst 9 liter. d) skum- eller vann apparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A. e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

2.

Dato:	17.02.2023
Gjelder:	Ildsted - Plassering: 2/etg. soverom
Saksbehandler:	Fredrik Ingebretsen
Beskrivelse:	Etg ovn må restaureres og oppstilles etter monterings krav, før bruk. Ovn ikke i bruk.

3.

Dato:	17.02.2023
Gjelder:	Ildsted - Plassering: 1/etg. storstue
Saksbehandler:	Fredrik Ingebretsen
Beskrivelse:	Etg ovn må restaureres og oppstilles etter monterings krav, før bruk. Ovn ikke i bruk.

Andre forhold som bør følges opp: (0)

Tilbakemelding på anmerkninger er ikke et krav, men kan sendes på følgende måter:

- e-post feier@ringerike.kommune.no (Husk at personlige opplysninger ikke må sendes via e-post)
- brevpost til Ringerike brann- og redningstjeneste, Postboks 123 Sentrum, 3502 Hønefoss
- Link til vår hjemmeside: https://www.ringerike.kommune.no/innhold/Brann/feiing/ (https://www.ringerike.kommune.no/innhold/Brann/feiing/)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Fredrik Ingebretsen på telefon 41614963 eller på e-post til fredrik.ingebretsen@ringerike.kommune.no.

Med hilsen
Ringerike brann- og redningstjeneste

Definisjoner

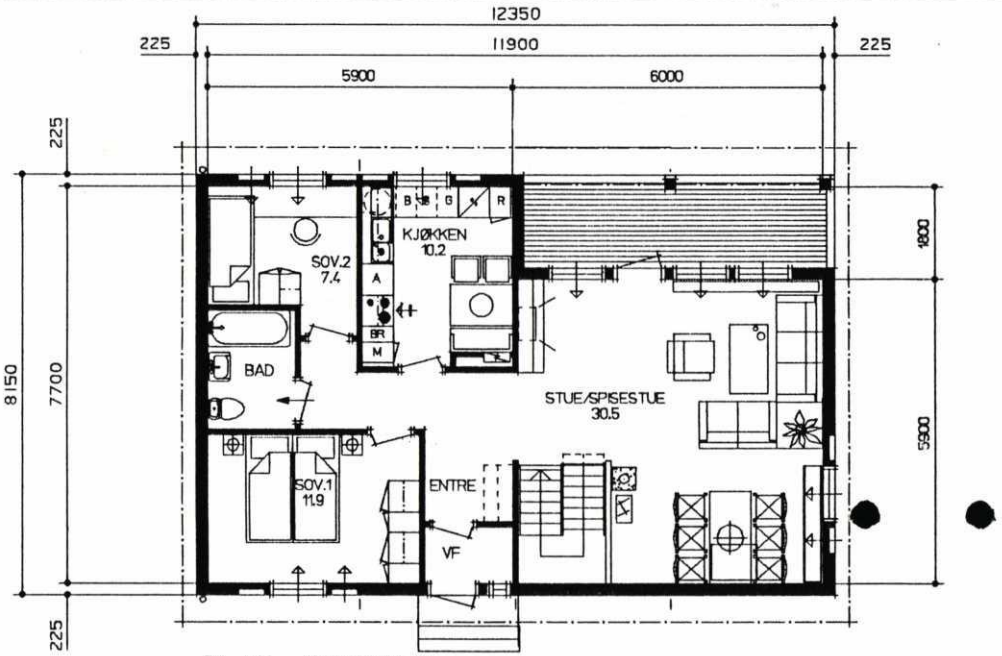
Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Andre forhold:

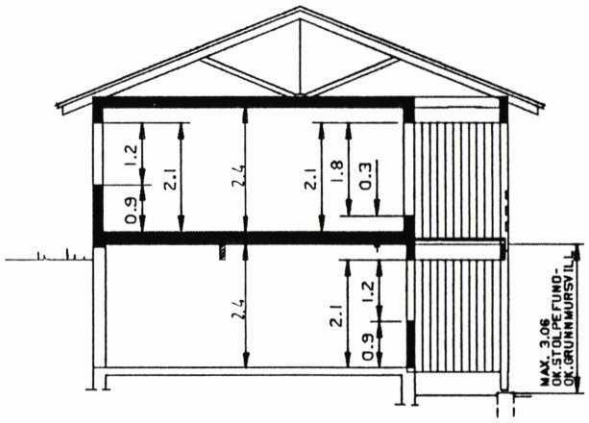
Kommentarer:	Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

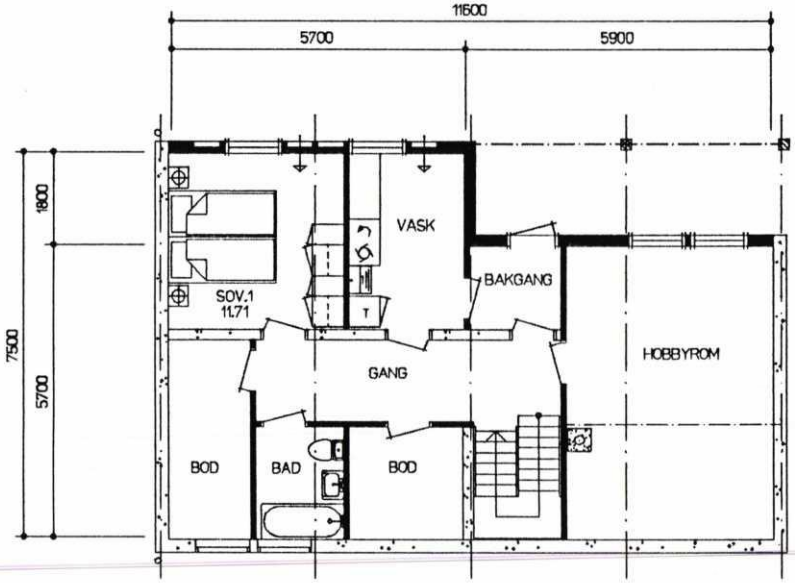
- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



PLAN MU.202.07-M



SNITT



MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN
MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

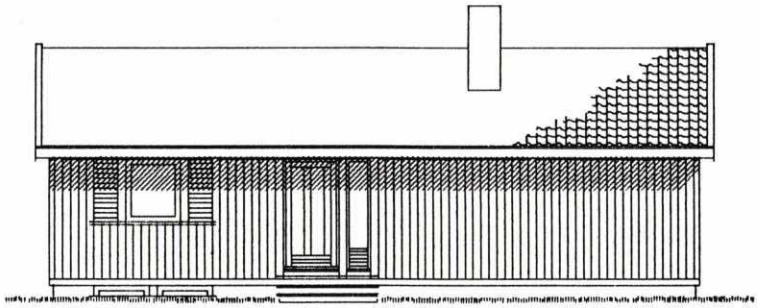
HOLE BYGNINGSRÅD
18/6 Sak nr. 11/85

BRUKSAREAL BRA :		BEREGNET AREAL BA :	
HOVEDPLAN	80.8 KVM	BA	80.8 X 1.0 = 80.8 KVM
U.ETGPLAN	76.4 KVM		76.4 X 0.5 = 38.2 KVM
SUM BRA	157 KVM	SUM BA	119 KVM

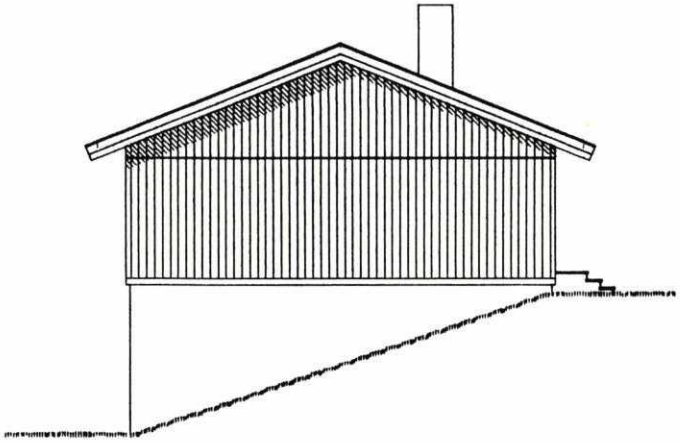
MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MU.202.07-M
BYGGHERRE: BJØRN FUHRE, PAAL BERGS VEI 72, 1349 RYKKINN
BYGGEPLASS: LEINE GÅRD, 3506 RØYSE

PLANER OG SNITT
ERSTATNING FOR
ERSTATTET AV

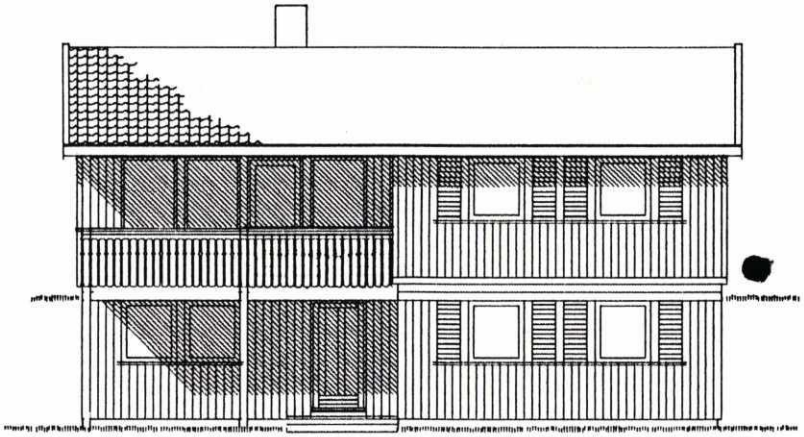
TEGN.	DATO 850531	M= 1 : 100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR. 2.19618-1	REV.
KONF	GODKJ.					



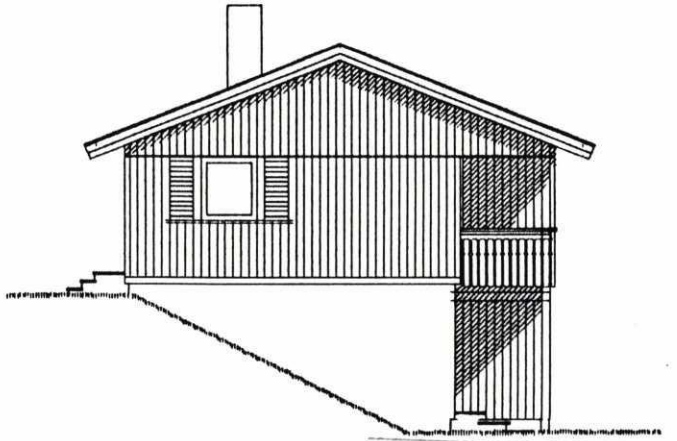
FASADE



GAVL



FASADE



GAVL

HOLE BYGNINGSRÅD
18/6 Sak nr. 111/85

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MJ.202.07-M

BYGGHERRE: BJØRN FUHRE, PAAL BERGS VEI 72, 1349 RYKKINN

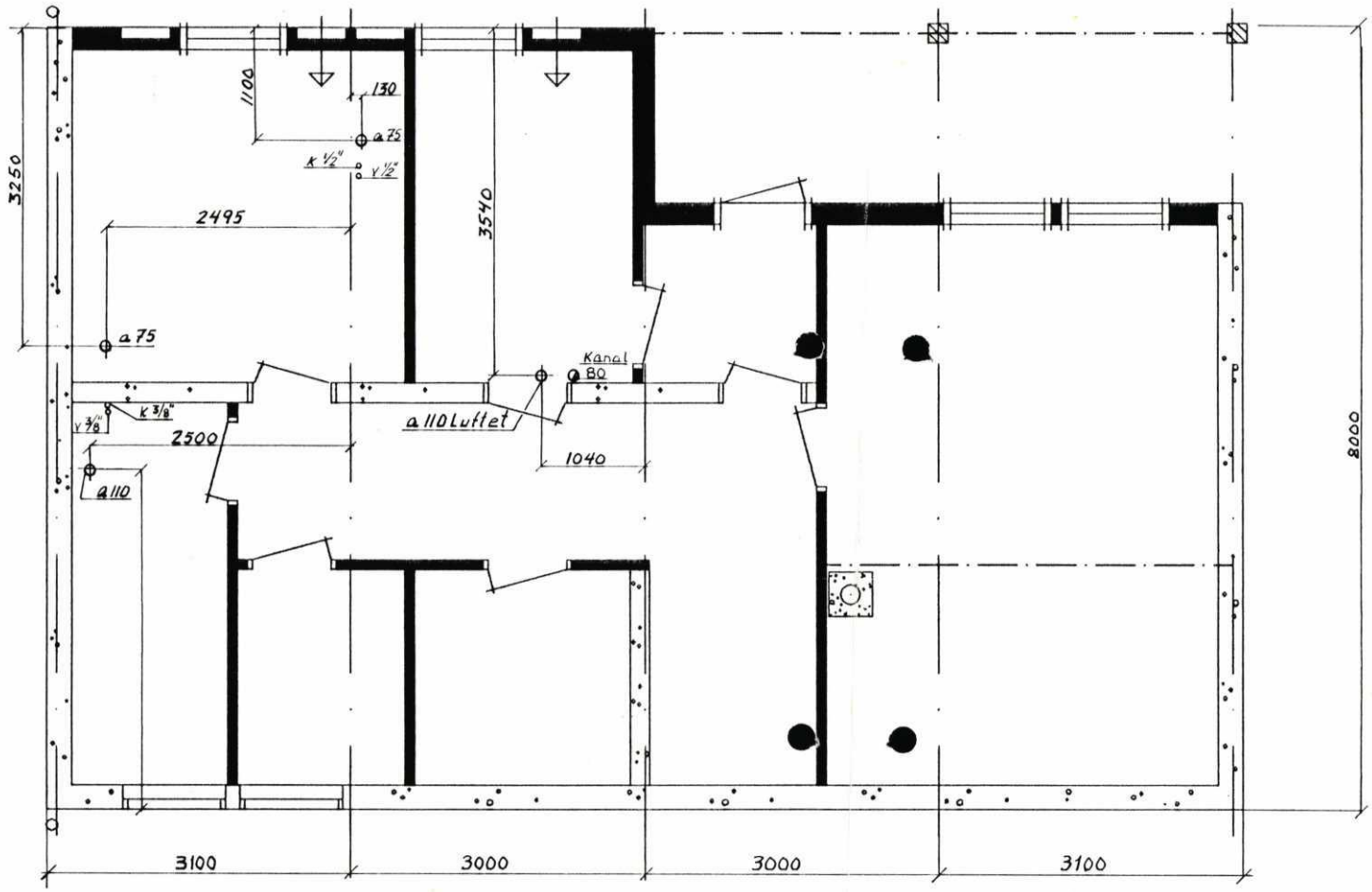
BYGGEPLASS: LEINE GÅRD, 3506 RØYSE

FASADER

ERSTATNING FOR

ERSTATTET AV

TEGN.	DATO 850531	M= 1 : 100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR. 2.19618-2	REV.
KONF	GODKJ.					



NEDSTIKKSPLAN

Jnr. 789
HOLE KOMMUNE
Teknisk etat
Mott. 2917-85
Ark.: d15/13
Sakbeh. SF

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MU.202.07-M

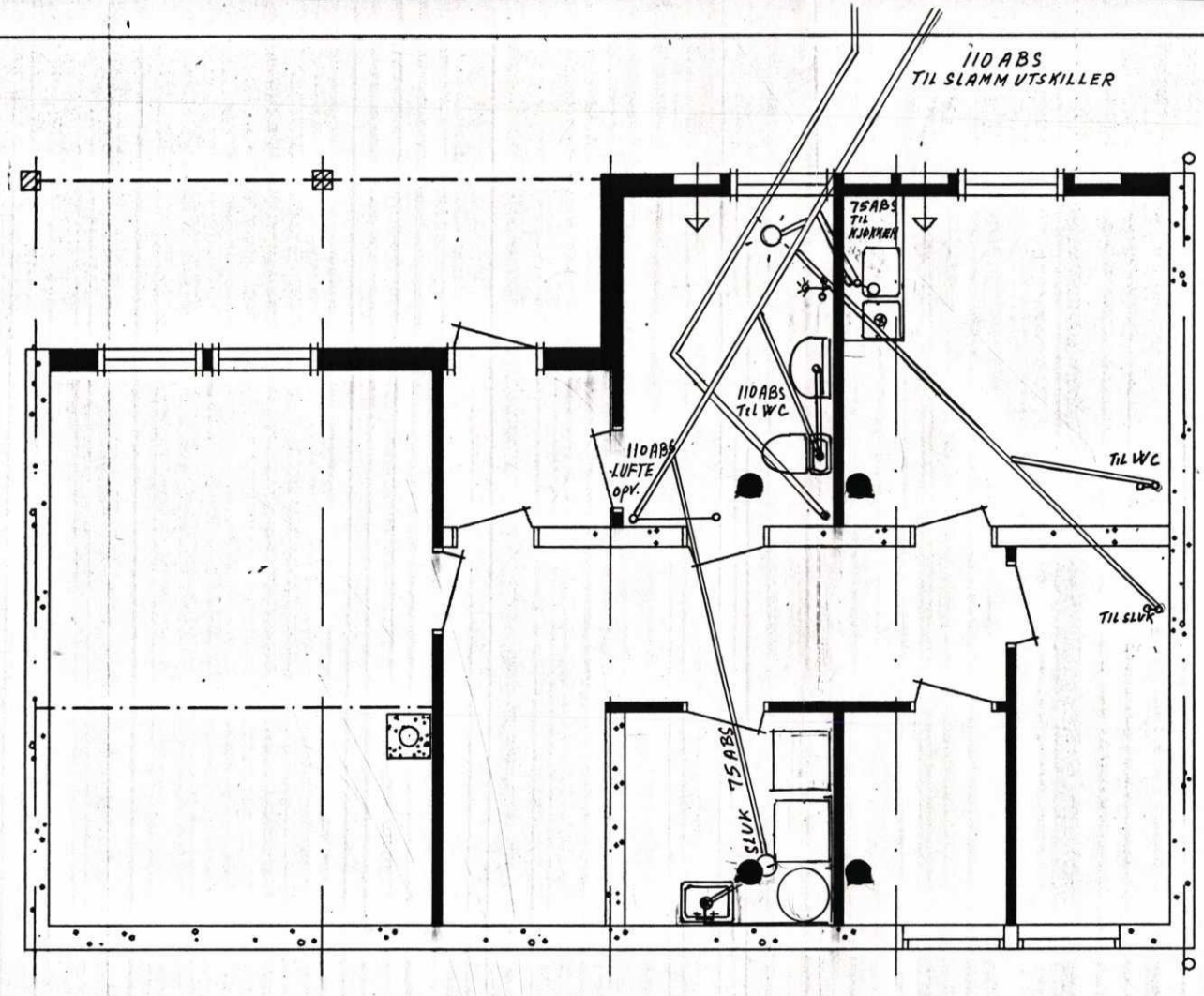
BYGGHERRE: .

BYGGEPLASS: .

PLAN NED-STIKK SANITÆR

TEGN.	DATO	M=	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR.	REV.
KONF	GODKJ.	1 : 50			423486-11	

12.8.67



BUNNLEDNINGSPLAN

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE: MU.202.07-P

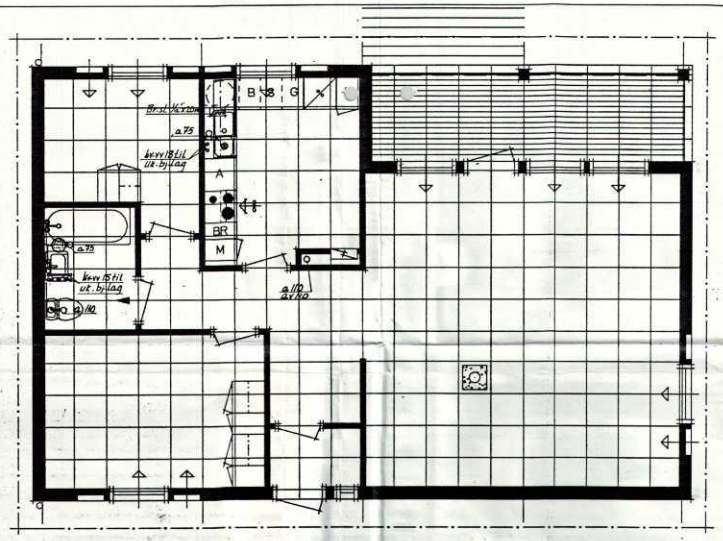
BYGGHERRE: .

BYGGEPLASS: :

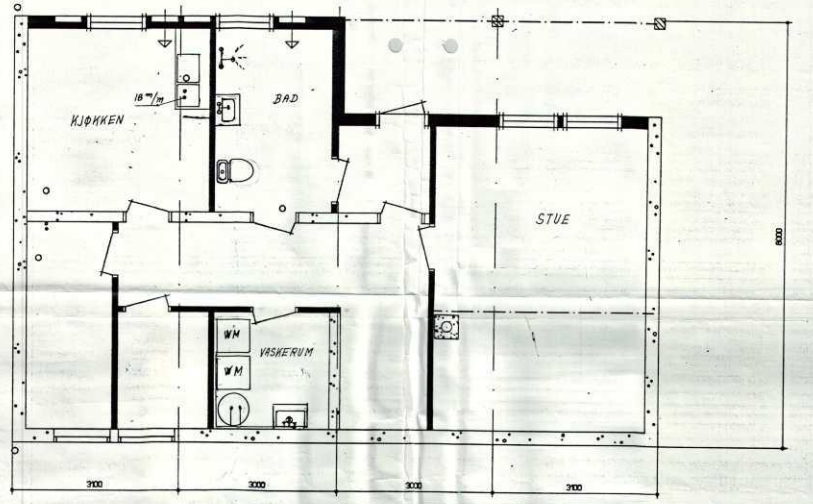
PLAN
BUNN - LEDNINGER
SANITÆR

TEGN.	DATO	M:	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR.	REV.
KONF	GODKJ.	1 : 50			424487-12	

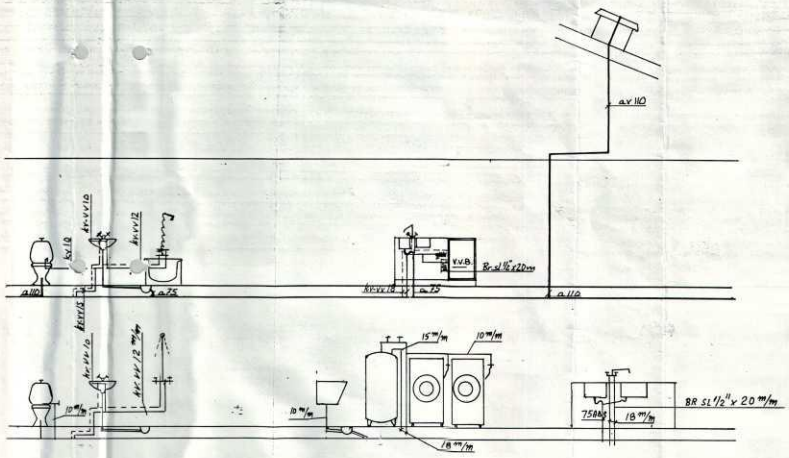
12.2.74



HOVEDPLAN



KJELLER / UNDERETASJEPLAN



MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE: M.1202.07-M					ANM. TEGN
BYGGHERRE: Bjørn Fuhre					SANITÆR
BYGGEPLASS: LETNE GÅRD					ERSTATNING FOR
					ERSTATTET AV
TEGN.	DATO	M:	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR. 423486-10
KONF	GODKJ.	1 : 50			REV.

11.50

KOPI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Leine			215/13	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	7.6.85	18.6.85	111/85

Byggherre	Adresse	Tlf.
Bjørn Fuhre	3506 Røyse	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
-----"-----		
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Leif Langdalen A/S	Storgt. 6, 3500 Hønefoss	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

På overnevnte eiendom er oppført kårbolig i en etasje + sokkeletasje. Boligen er oppført i henhold til godkjennelse gitt i vedtak sak 111/85.

Innredningsarbeider i sokkeletasjen gjenstår. Utvendige planeringsarbeider gjenstår.

Enkel pipe
Kombiovn i 1. etasje

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stedsnr.
Røyse, 30.- mai 1986		HOLE KOMMUNE TEKNISK KONTOR
.....	.....	..... Underskrift
		Per R. Berger avd.ing.

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Brannvesenet

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Du har søkt på: Knr.: 3310 Gnr.: 215 Bnr.: 13 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hundstadveien 340
Gatenr:	7506
Kommune:	HOLE
Postkrets:	3530 RØYSE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:14.09.2026 kl. 09.26

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/685191-1/200 23.08.2012 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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

[redacted]



SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1915/907284-1/23 16.07.1915	UTSKIFTING
1920/907494-1/23 18.02.1920	ELEKTRISKE KRAFTLINJER
1963/89-1/23 09.01.1963	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1963/990147-1/23 20.08.1963	ELEKTRISKE KRAFTLINJER
1968/4845-1/23 21.12.1968	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/663-1/23 01.02.1978	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
1979/601-1/23 09.10.1979	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1983/367-2/23 18.01.1983	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelser om overdragelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1983/4661-1/23 13.07.1983	ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
1986/6619-1/23 03.10.1986	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk, GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/7018-1/23 20.10.1986	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/2131-1/23 29.04.2005	JORDSKIFTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/4491-1/23 29.08.2005	JORDSKIFTE Sak nr. 4/2005-06.00 N. Buskerud jordskifterett Omfatter også gnr. 2161 bnr. 1 (Fv 161) reg. i GAB Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

905272-1/23	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1953/1545-1/23 03.07.1953	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3310 GNR: 215 BNR: 32
2005/2131-2/23 29.04.2005	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/487382-1/200 16.06.2008	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3310 GNR: 215 BNR: 68
2020/111039-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0612 GNR: 215 BNR: 13
2024/328053-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3038 GNR: 215 BNR: 13

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3310 Gnr.: 212 Bnr.: 9 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:14.09.2026 kl. 09.26

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/685191-1/200 23.08.2012 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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

[redacted]



SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1887/900058-1/23 15.04.1887	UTSKIFTING
1915/907256-1/23 16.07.1915	UTSKIFTING
1942/1850-1/23 09.11.1942	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1960/435-1/23 20.02.1960	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1960/659-1/23 15.03.1960	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/475-1/23 15.02.1963	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1880/900014-1/23 20.03.1880	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3310 GNR: 212 BNR: 5
2020/1269145-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0612 GNR: 212 BNR: 9
2024/327168-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3038 GNR: 212 BNR: 9

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3310 Gnr.: 215 Bnr.: 32 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:14.09.2026 kl. 09.28

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/685191-1/200 23.08.2012 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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

[redacted]



SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1963/89-1/23 09.01.1963	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1983/367-2/23 18.01.1983	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelser om overdragelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1953/1545-1/23 03.07.1953	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3310 GNR: 215 BNR: 13
2020/355124-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

KNR: 0612 GNR: 215 BNR: 32

2024/329820-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3038 GNR: 215 BNR: 32

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hundstadveien 340, 3530 Røyse
Gnr. 215, Bnr. 13 og Gnr. 212, Bnr. 9 og Gnr. 215, Bnr. 32, Hole kommune.

Oppdragsnummer:
14260151

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.
