PRIVATMEGLEREN

VIKHEIMSVEIEN 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Vikheimsveien 6 , 3512 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 27, bnr. 17

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 28.06.2025 **Rapportdato:** 29.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19962-1329 **Referansenummer:** WQ2119

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hammer Takst AS

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



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre sveitserbolig på stor tomt på Åsa.
Boligen fremstår som pen og tradisjonell, men må anses som et totalrenoverings objekt.
Det er strandlinje ned mot Steinsfjorden, men boligen ligger lavt ift. fjorden slik at det må påregnes/hensyntas vannivå med flomperiodene.
Potensialet er meget godt, men det må investeres mye for å ha en bolige etter dagens bruk.
Boligen er fundamentert på en solig natursteinsmur med 2 separate kjellere.
1. etasjen er i hovedsak oppført i laftet tømmer med grovt bindingsverk videre opp og saltak med åser.
Eldre koblingsvinduer og heltre dører.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er mindre skjevheter langs mønet, samt en helning på sydvestsiden av langveggen og nordsiden er dekket med mye mose.
Vindskien på vestsiden er skadet flere steder av hakkespetter og må skiftes ut.
Det mangler toppbordbeslag på den nederste delen av sydvestlig takutstikk.

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert/malt metall.
Takvann ledes ut på terreng.
Det er mye avskaling på overflatebehandlingen og nedløpet har løsnet fra bendet på østsiden.
Det er ikke montert takrenner på sydsiden av taket.
Nye takrenner, nedløp og beslag må påregnes innen kort tid.

Opprinnelig konstruksjon er i laftet tømmer og er utvendig kledd med stående panel.
Det er også grovt bindingsverk på loftet.
Det er ikke funnet noe råte, i kledningen, men det er mye etterslep på vedlikeholdet, så det må påregnes en del vedlikehold.

Taket er bygget opp som saltakkontruksjon med åser og kaldtloft med tilkomst egen dør.
Deler av 2 etasjen er som et kaldtloft som også kan benyttes til lagring.
Taket har synlig nedbøyninger.

Vinduene er av eldre dato og er med koblede glass.
Det må forventes vedlikehold ifm. justeringer, utskiftning av kitt og overflatebehandling.
Det er også noe misfarging mellom lagene som dannes av kondens mellom glassene.

Tofløyet ytterdør, samt terrassedør med glass.
Ellers er det heltredører til kjellerene.
Dørene er av eldre dato, er smale og trenger overflatebehandling, samt enkelte trenger justering.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av malt panel på vegger og i himling.
På gulvene er det hovedsaklig furugulv og flis.
Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

Etasjeskiller i trebjelkelag
Kledd med bord og plater på undersiden.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 20 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 30 mm. på tvers av enkeltrom/soner.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

RADON:
Norges Geologiske Undersøkelser knytter en viss oppmerksomhet til, og de anbefaler å vise
moderat til lav aktsomhet med hensyn til sjekking av radoninnhold i eiendommer på denne type fjellgrunn.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.
Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

Det er 2 tegskorsteiner med innfelt beslag over tak.
Innvendig tilknyttet en eldre vedovn.
Det ble gjennomført tilsyn i november 2017 hvor det er påpekt manglende avstand mellom yttertak og skorsteinen og det anbefales rehabilitering med innvendig rør. Denne er stengt/fyringsforbud.
Den andre skorsteinen er rehabilitert innvendig med rør.
Skorsteinen er sist feid i oktober 2023.

Kjelleren har synlige murvegger, slik at saltutslag og fuktgjennomtregning vil synliggjøres uten å gjøre noen betydningsfull skade på konstruksjonen.
Muren er solid og kan stå i lang tid.
Noen mindre sprekkdannelser/frostspregninger, men uten særlig betydning.
Skal det lagres fuktømfintlige materialer, burde det kombineres med en avfukter e.l.

Innvendig kvarsvingstrapp fra byggeår.
Rekkverket er for lavt og ahr for store åpninger ift. dagens krav, men dette gjaldt ikke i byggeåret.

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er av eldre dato og vil automatisk gis en TG 3 grunnet høy alder.
Gamle membransjikt/gulvbelegg vil ha risiko for utettheter så det kan ikke tas som en selvfølge at det er tett.
Slik våtrommet står idag, må man bruke badekaret, eventuelt dusjkabinett for å unngå at det skal kunne bli vannskade på bakenforliggende konstruksjon.
Våtrommet er ikke ventilert og det merkes at det er motfall nærmere døren.
Våtrommet må totalrenoveres slik at hulltaking er unødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Enkel kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer og en liten arbeidsbenk.
Det er montert vifte over komfyr/platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør opplyst til å være samme alder som avløpsrørene hvor stoppekranen er lokalisert i vestlig kjellerdel.
Det er ikke opplyst om utettheter e.l.

Avløpsrør i plast.
Luftingen er ukjent, kan være med durgo ventil e.l. eventuelt via luftekanal i skorstein.
Staking er tilgjengelig via stakeluke i kjeller.
Det er synlige støpejernsrør, men disse viser ikke å være i bruk.

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

Varmtvannsbereder på 120 liter stående i vestlig kjellerdel.
Det er sluk i rommet, men berederen er tilkoblet stikkontakt.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig åpent med synlige kabler.
Sikringsskapet er lokalisert i trappegangen i 2. etasje.
Det er en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer i sikringsskapet.
Eldre kursfortegnelse hvor det tilføyet og påskrevet etter byggeår.
Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet på noe av det utførte arbeidet.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenerende masser er fra byggeår og det er ikke montert fuktsperre mellom terreng og yttervegg.
Det er noe utslag i veggen som indikerer noe forhøyet fukt, men ikke av alvorlig karakter.
Slik det står idag er derfor ikke en risiko, men ytterveggen mot terreng kan ikke fores ut/kles inn.

Boligen er fundamentert med natursteinsmur over en meter tykk.
Det er mindre sprekkdannelser/avskalinger, men ikke av alvorlig grad.
Muren kan fint stå i lang tid.

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.
Tomten ligger innenfor faresone ifm. flom opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.
Eier opplyser at vannet kom frem til trappen på sydsiden av boligen og at det kom vann inn i kjelleren.
Dette var i forbindelse med ekstremuværet Hans.
Det burde vurderes sikringsstiltak mot flom.

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	321 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	258 m²
Totalpris	7 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Atelier

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

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

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Lysthus/drivhus

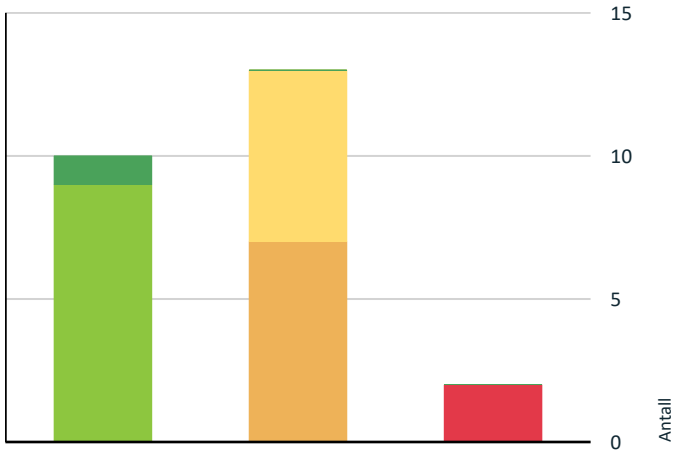
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Sammendrag av boligens tilstand

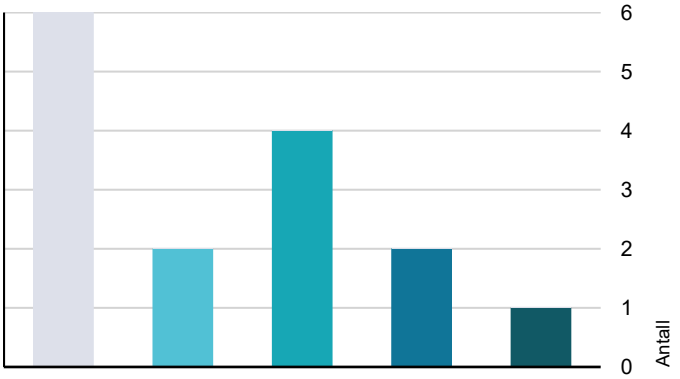
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Vindkie må skiftes ut, beslag på toppbord må monteres og det må forventes å ta igjen en del etterslep på vedlikeholdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar
Eksakt byggeår er usikkert.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget har noe etterslep på vedlikeholdet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er mindre skjevheter langs mønet, samt en helning på sydvestsiden av langveggen og nordsiden er dekket med mye mose.
Vindskien på vestsiden er skadet flere steder av hakkespetter og må skiftes ut.
Det mangler toppbordbeslag på den nederste delen av sydvestlig takutstikk.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Vindkie må skiftes ut, beslag på toppbord må monteres og det må forventes å ta igjen en del etterslep på vedlikeholdet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert/malt metall.
Takvann ledes ut på terreng.
Det er mye avskaling på overflatebehandlingen og nedløpet har løsnet fra bendet på østsiden.
Det er ikke montert takrenner på sydsiden av taket.
Nye takrenner, nedløp og beslag må påregnes innen kort tid.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig konstruksjon er i laftet tømmer og er utvendig kledd med stående panel.
Det er også grovt bindingsverk på loftet.

Det er ikke funnet noe råte, i kledningen, men det er mye etterslep på vedlikeholdet, så det må påregnes en del vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget opp som saltakkontruksjon med åser og kaldtloft med tilkomst egen dør.
Deler av 2 etasjen er som et kaldtloft som også kan benyttes til lagring.
Taket har synlig nedbøyninger.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduene er av eldre dato og er med koblede glass.
I 1. etasje er det montert 6 mm. plexi glass på innsiden.
Det må forventes vedlikehold ifm. justeringer, utskiftning av kitt og overflatebehandling.
Det er også noe misfarging mellom lagene som dannes av kondens mellom glassene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Tofløyet ytterdør, samt terrassedør med glass.
Ellers er det heltredører til kjellerene.
Dørene er av eldre dato, er smale og trenger overflatebehandling, samt enkelte trenger justering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av malt panel på vegger og i himling.
På gulvene er det hovedsaklig furugulv og flis.
Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag
Kledd med bord og plater på undersiden.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 20 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 30 mm. på tvers av enkeltrom/soner.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.
Eier opplyser om at det har tidligere vært en lekkasje under kjøkkenet hvor gulvet senere har siget.
Det er da mulig at det må skiftes ut, men gulvet må i det minste åpnes for å kontrollere og eventuelt utbedre.
I den vestlige kjelleren er det også satt og ekstra søyle for bæring. Det er synlig sig i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Bæreevne og tilstand under kjøkkenet må kontrolleres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

RADON:
Norges Geologiske Undersøkelser knytter en viss oppmerksomhet til, og de anbefaler å vise
moderat til lav aktsomhet med hensyn til sjekking av radoninnhold i eiendommer på denne type fjellgrunn.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.
Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Det er 2 tegskorsteiner med innfelt beslag over tak.
Innvendig tilknyttet en eldre vedovn.
Det ble gjennomført tilsyn i november 2017 hvor det er påpekt manglende avstand mellom yttertak og skorsteinen og det anbefales rehabilitering med innvendig rør. Denne er stengt/fyringsforbud. Den andre skorsteinen er rehabilitert innvendig med rør.
Skorsteinen er sist feid i oktober 2023.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har synlige murvegger, slik at saltutslag og fuktgjennomtregning vil synliggjøres uten å gjøre noen betydningsfull skade på konstruksjonen.
Muren er solid og kan stå i lang tid.
Noen mindre sprekkdannelser/frostspregninger, men uten særlig betydning.
Skal det lagres fuktømfintlige materialer, burde det kombineres med en avfukter e.l.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig kvarsvingstrapp fra byggeår.
Rekkverket er for lavt og ahr for store åpninger ift. dagens krav, men dette gjaldt ikke i byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato og vil automatisk gis en TG 3 grunnet høy alder.
Gamle membransjikt/gulvbelegg vil ha risiko for utettheter så det kan ikke tas som en selvfølge at det er tett.
Slik våtrommet står idag, må man bruke badekaret, eventuelt dusjkabinett for å unngå at det skal kunne bli vannskade på bakenforliggende konstruksjon.
Våtrommet er ikke ventilert og det merkes at det er motfall nærmere døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet må totalrenoveres slik at hulltaking er unødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer og en liten arbeidsbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert vifte over komfyr/platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør opplyst til å være samme alder som avløpsrørene hvor stoppekranen er lokalisert i vestlig kjellerdel.
Det er ikke opplyst om utettheter e.l.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Luftingen er ukjent, kan være med durgo ventil e.l. eventuelt via luftekanal i skorstein.
Staking er tilgjengelig via stakeluke i kjeller.
Det er synlige støpejernsrør, men disse viser ikke å være i bruk.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter stående i vestlig kjellerdel.
Det er sluk i rommet, men berederen er tilkoblet stikkontakt.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig åpent med synlige kabler.
Sikringsskapet er lokalisert i trappegangen i 2. etasje.
Det er en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer i sikringsskapet.
Eldre kursfortegnelse hvor det tilføyet og påskrevet etter byggeår.
Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet på noe av det utførte arbeidet.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Oddvar Thoen AS har utført det elektriske løpende.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja, eier opplyser om at det ikke var noen avvik.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Unntaksvis ved bruk av større verktøy o.l.

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

LØSMASSER:
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.
Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende masser er fra byggeår og det er ikke montert fuktsperre mellom terreng og yttervegg.
Det er noe utslag i veggen som indikerer noe forhøyet fukt, men ikke av alvorlig karakter.
Slik det står idag er derfor ikke en risiko, men ytterveggen mot terreng kan ikke fores ut/kles inn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med natursteinsmur over en meter tykk.
Det er mindre sprekkdannelser/avskalinger, men ikke av alvorlig grad.
Muren kan fint stå i lang tid.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.
Tomten ligger innenfor faresone ifm. flom opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.
Eier opplyser at vannet kom frem til trappen på sydsiden av boligen og at det kom vann inn i kjelleren.
Dette var i forbindelse med ekstremuværet Hans.
Det burde vurderes sikringsstiltak mot flom.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimatet er kun for undersøkelser og ikke selve utbedringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldre uisolert uthus/redskapsbod til lagring.
Står på punkter med bjelkelag og gulvbord.
Uisolert bindingsverk, kledd med stående kledning.
Pulttakkonstruksjon tekket med plater.

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

Atelier



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Atelier oppført i 2003.
Fundamentert med støpt betongplate og eier opplyser om at det ligger sløyfe i plata for tilkobling til vannvarme.
Videre er den bygget opp med malt/pusset leca og saltak, tekket med plater.
Det er en liten hems på ca. 15 kvm. gulvareal men har lav takhøyde.
Det er tilknyttet ildstet og pipe.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus med god takhøyde.
Uisolert bindingsverk, kledd med stående spaltepanel.
Saltak tekket med plater.

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

Lysthus/drivhus



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Lysthus montert i 2004, men ble ramponert etter uværet Hans.
En del av vindusfelstene må skiftes og det må reperasjoner til.
Det er ca.5-6 kvm gulvflate.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

258 m²/208 m²

Enebolig: 3 Bod, Hall, 2 Trapperom, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Redskapsbod, Atelier, Uthus, Lysthus/drivhus
Bruksareal andre bygg: 63 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 500 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 5-10 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis usentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
EIENDOMSVERDI:
Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tolpinrudsvingen 2 ,3512 HØNEFOSS 175 m² 1948 3 sov	20-08-2021	5 200 000	**6 000 000**		6 000 000	**34 286**
2	Myragata 17 ,3512 HØNEFOSS 165 m² 2021 3 sov	24-04-2025	5 300 000	**5 150 000**		5 150 000	**31 212**
3	Tolpinrudsvingen 12 ,3512 HØNEFOSS 209 m² 1946 3 sov		6 500 000				**31 100**
4	Tolpinrudsvingen 2 ,3512 HØNEFOSS 175 m² 1948 3 sov	21-11-2022	5 400 000	**5 200 000**		5 200 000	**29 714**
5	Fuglesangveien 25 ,3512 HØNEFOSS 220 m² 1972 5 sov	22-08-2024	6 990 000	**6 250 000**		6 250 000	**28 409**
6	Pålsrudveien 22 ,3512 HØNEFOSS 191 m² 1973 4 sov	21-03-2021	4 200 000	**5 060 000**		5 060 000	**26 492**
7	Ultvetveien 28 ,3512 HØNEFOSS 268 m² 1974 5 sov	27-08-2024	5 200 000	**5 000 000**		5 000 000	**18 657**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 850 000**

Redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	25 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	Kr.		**30 000**

Atelier

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Atelier	Kr.		**130 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	35 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**120 000**

Lysthus/drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Lysthus/drivhus	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		5 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**5 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

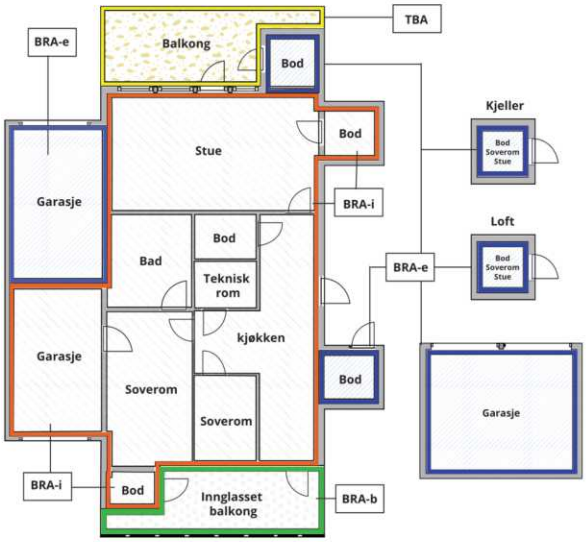
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		50		50			50
1. etasje	110			110			110
2. etasje	98			98		28	126
SUM	**208**	**50**				**28**	**286**
SUM BRA	**258**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Bod 2	
1. etasje	Hall, Trapperom, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bod/kaldtloft		

Kommentar

Kjellerarealet er fordelt på 2 separate kjellere med egne innganger.
Den østlige delen har delvis lav takhøyde slik at arealet er usikkert.

2 kott i 2. etasje for lav høyde. 10 kvm. til sammen.

2. etasje 40 kvm p-rom

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Atelier

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er en hems på ca. 15 kvm. men denne er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lysthus/drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lysthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	40
Redskapsbod	0	17
Atelier	0	30
Uthus	0	12
Lysthus/drivhus	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2025	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	27	17		0	9457.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikheimsveien 6

Hjemmelshaver
Groven Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Åsa med strandlinje ned til Steinsfjorden.
Det er gode sol- og utsiktsforhold med ca. 10 min kjøring inn til Hønefoss sentrum.

Hønefoss er kjernen i Ringerike bykommune.
Tettstedet Hønefoss er en innlandsby og et sentralt knutepunkt på Østlandet.
Herfra går blant annet jernbane til Bergen, Drammen og Oslo, og til Gjøvik via Roa.
Tidligere gikk stamveien (E16) fra Sandvika til Vestlandet via Valdres, samt riksvei 7 til Vestlandet via Hallingdal og riksvei 35 til Hokksund og Hadeland.
Disse veiene går imidlertid nå i hovedsak utenom selve Hønefoss sentrum, bortsett fra Rv35 som fortsatt passerer gjennom.
Hønefoss er ifølge SSBs definisjon 9,2 km², og har 16 500 innbyggere (2022)
Hønefoss er også skolesenter med flere videregående skoler og Universitetet i Sørøst-Norge. På Hønefoss er det tilbud i blant annet jus, økonomi og ledelse, samfunnsfag og pedagogiske fag.

Ringerike kommune ligger sentralt i østlandsområdet, 50 km nordvest for Oslo.
Ringerike er en av de største bykommunene i landet.
Ringerike er som et lite Norge i miniatyr, med fjell og fjorder, daler og brede bygder, elver, vann og skog, fordelt på 1 553 kvadratkilometer.
Kommunens næringsliv er i stor grad tuftet på tømmerstokken.
Ringerike er en av landets største skognæringskommuner.
Det drives også betydelig jordbruk i kommunen i tillegg til industri og handels- og servicevirksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.
Informasjon fra vegvesenet: PV10162 m201
(PV = Privat veg)
(m = strekning)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen har en kombinert regulering hvor nordsiden (hvor alle byggene er) er regulert til boligbebyggelse, mens resterende deler av tomten er regulert til LNFR
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Det er stenbelagte gangstier rundt boligen.
Ellers er det opparbeidet plen på tomten med pryd-/nyttevekst og hekk/gjerde i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

Det er regisrert et fredningsvedtak som omhandles av Steinsfjorden biotopvernområdet.
DEtte virker til å være nede mot fjordkanten, men detaljene og eventuelle påvirkninger på eiendommen er ikke kjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 275 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.06.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	28.06.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WQ2119

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN HØNEFOSS — Oppdragsnr.: 14240020

Adresse: Vikheimsveien 6

Postnr.: 3512 Sted: Hønefoss

Når kjøpte du boligen? 2002 Hvor lenge har du bodd i boligen? 22 År 9 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

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

Selger 1 Fornavn: Kåre Etternavn: Graven

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Var en lekkasje på kjøkkenet for lenge siden. Filset opp i.
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Selger har selv filset bad og toalett.
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse: Bad og toalett ble lagt m/rommeluker i gulv i 2002/2003.
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ja
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse: Gjort det selv.
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Se overfor.
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ikke nødfall til sluk på bad.

KG

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ja, som nevnt - selger har selv flislagt bad/toalett.

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

Beskrivelse: Selger selv, Kåre Graven

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Flommen Hans

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ei pipe til peisovn har stålinnsats, att ok - den andre er ikke i bruk.

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Gammelt hus, naturlige skjevheter i gulv.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ytterdør på hovedhuset er litt dårlig - bærer preg av alder.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

Beskrivelse: -

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Oddvar Thoen elektrofirma har installert/byttet sikringsskap. 3 varmepumper på eiendommen

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

Beskrivelse: Thoen elektrofirma - varmepumper -> sikringsskap.

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Samsvarserklæring m/garanti Oddvar Thoen AS datert 4/3-2014

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Godkjent kontroll etter arbeid på el-anlegg, Oddvar Thoen AS, 13/10-16

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Rørlegger utført av selger selv.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Installert av Oddvar Thoen AS

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

KG

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar –

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse –

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det er ikke målt radon Siste målte radonverdi –

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse 2 midlertidige glassverandaer

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ikke søkt

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det anbefales at det lages målo mot overvann/elvestenvegg

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

- Bredbånd på eiendommen

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: K G Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 25. juni 2025	Sted Honefoss

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Vikheimsveien 6

SKOLER

Steinsfjorden Montessoriskole (1-1... 81 elever, 7 klasser	13 min 1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	13 min 8.8 km
Vang skole (1-7 kl.) 325 elever, 15 klasser	13 min 9.8 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 9 klasser	13 min 9.9 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	14 min 12.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	11 min 8.1 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	13 min 9.1 km

SPORT

Trøgstadbanen	10 min
Hole ungdomskole	10 min
Sporty24 Hole Express	11 min
EVO Hønefoss	13 min

VARER/TJENESTER

Vik Torg	11 min
Eikeli Senteret	12 min
Ringerike Sykehus	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønensvingen Linje 224	6 min 4.7 km
Hønefoss stasjon Linje F4	16 min 10.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

BARNEHAGER

Åsatua naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	15 min 1.1 km
Hvervenmoen barnehage (0-5 år) 56 barn	9 min 7 km
Espira Trygstad barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min 7 km

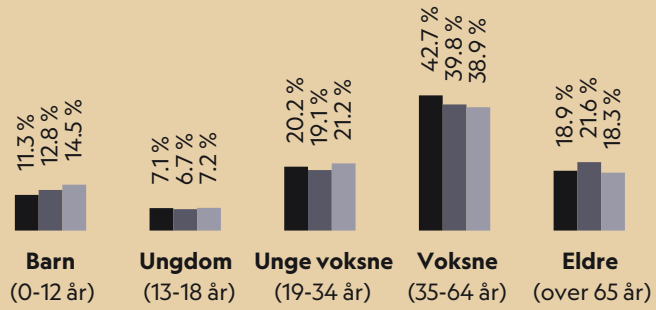
DAGLIGVARE

Åsa Landhandleri	2 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

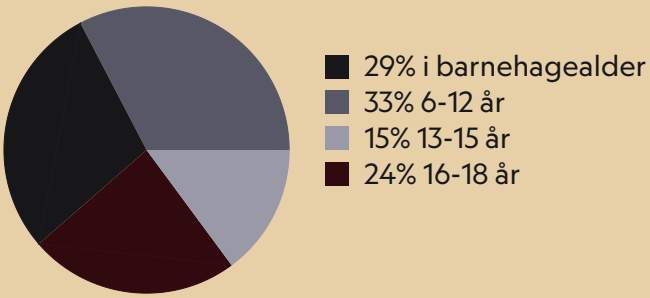
Åsa Landhandleri 2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vegård	552	259
Kommune: Ringerike	31 011	15 940
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

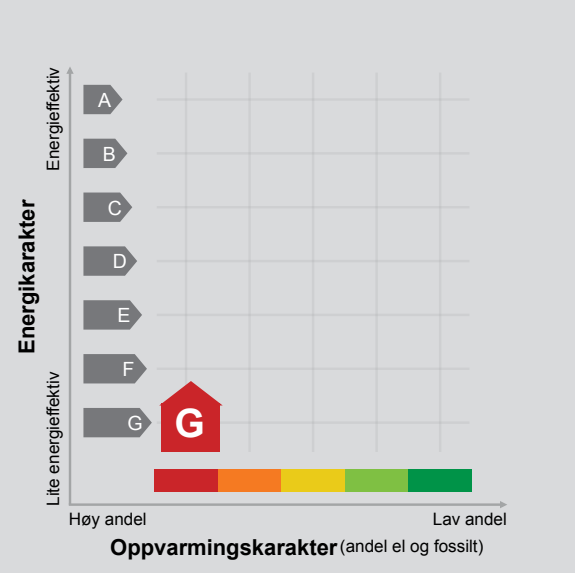




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Privatmegleren Hønefoss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Vikheimsveien 6
Postnummer	3512
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159335313
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141544
Dato	29.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

AVTALE

Eier av Vikheimsveien 6, gnr. 27, bnr. 17 i Ringerike kommune tillater herved at naboen, eier av Vikheimsveien 8, gnr. 27, bnr. 49, bygger og tar i bruk en platting langs hyttas grunnmur (terrasse i bakkenivå) som overskrider tomtegrensen ~~med ca. 2 meter.~~ 0 cm

Denne avtalen forutsetter samtidig at plattingen fjernes innen 6 måneder dersom nåværende eller eventuelle nye eiere av gnr. 27, bnr. 17 skulle uttrykke ønske om det.

Sandvika, 1. juli 2007

Eier av gnr. 27, bnr. 17

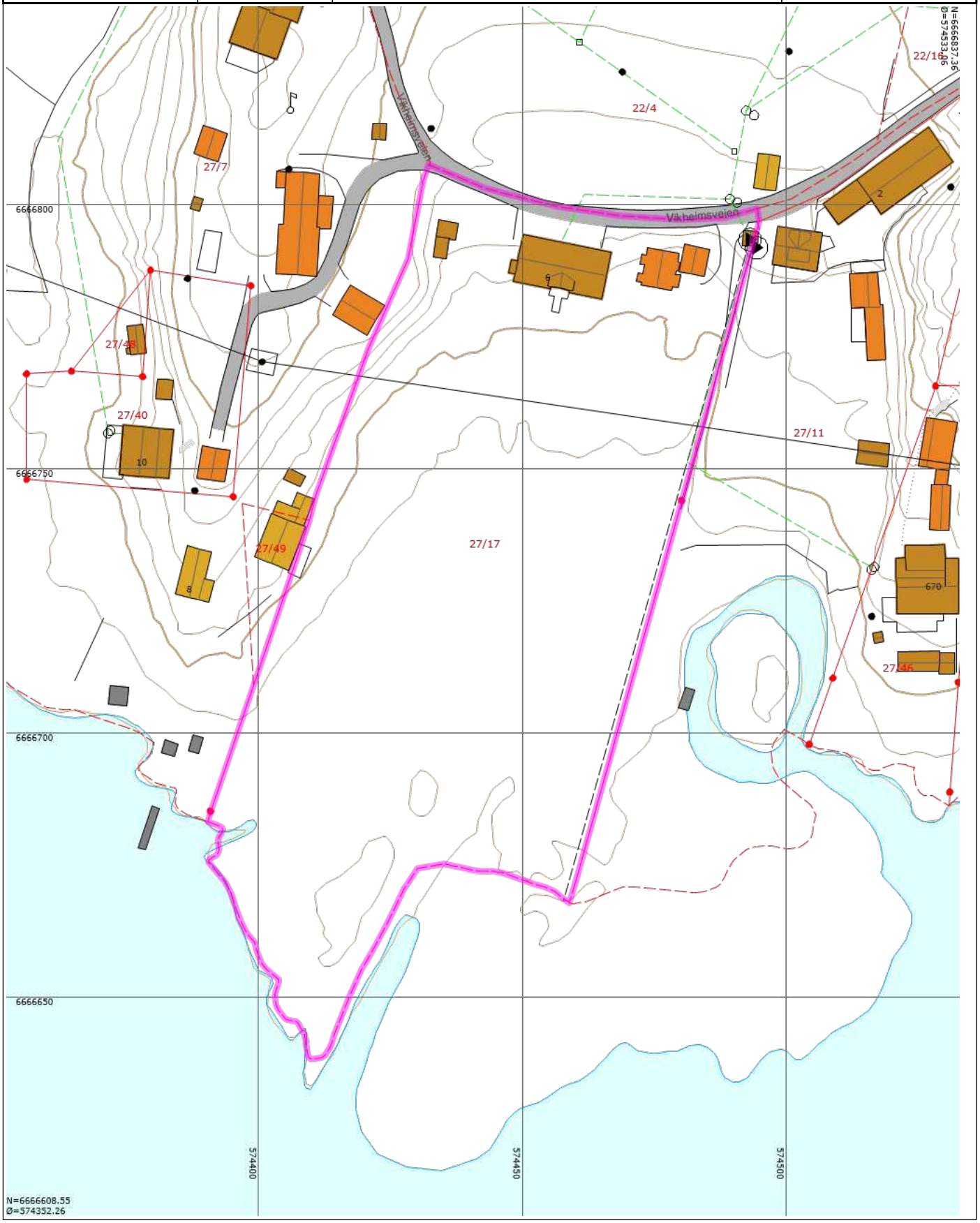
Eier av gnr. 27, bnr. 49

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vikheimsveien 6 3512 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Påkoplingspunkt
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Trapp
- Innsjøkant
- Husnummer.
- Matrikkelnummer
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Kai- og bryggekant
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Kum
- Spillvannsledning
- Bolig
- Flytebrygge
- Veg
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Pumpestasjon
- Overvannsledning
- Fritidsbolig
- Kai og brygge
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Innsjø

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vikheimsveien 6 3512 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Fritidsbolig
- Kai og brygge
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Innsjø
- Skog
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Kai- og bryggekant
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Trapp
- Innsjøkant
- Husnummer.
- Bebygd område
- Annet
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Flytebrygge
- Veg
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer

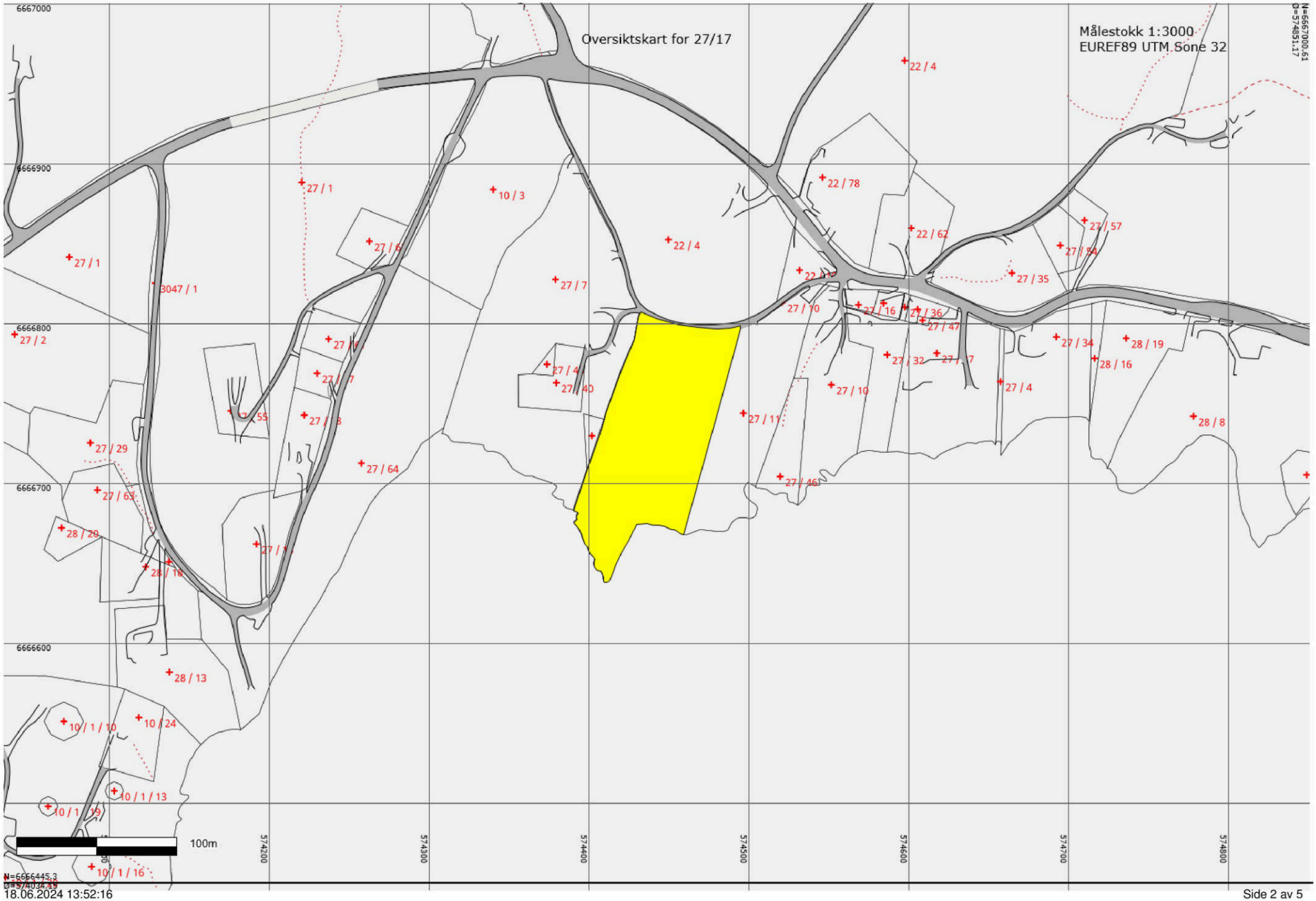
Ringerike kommune

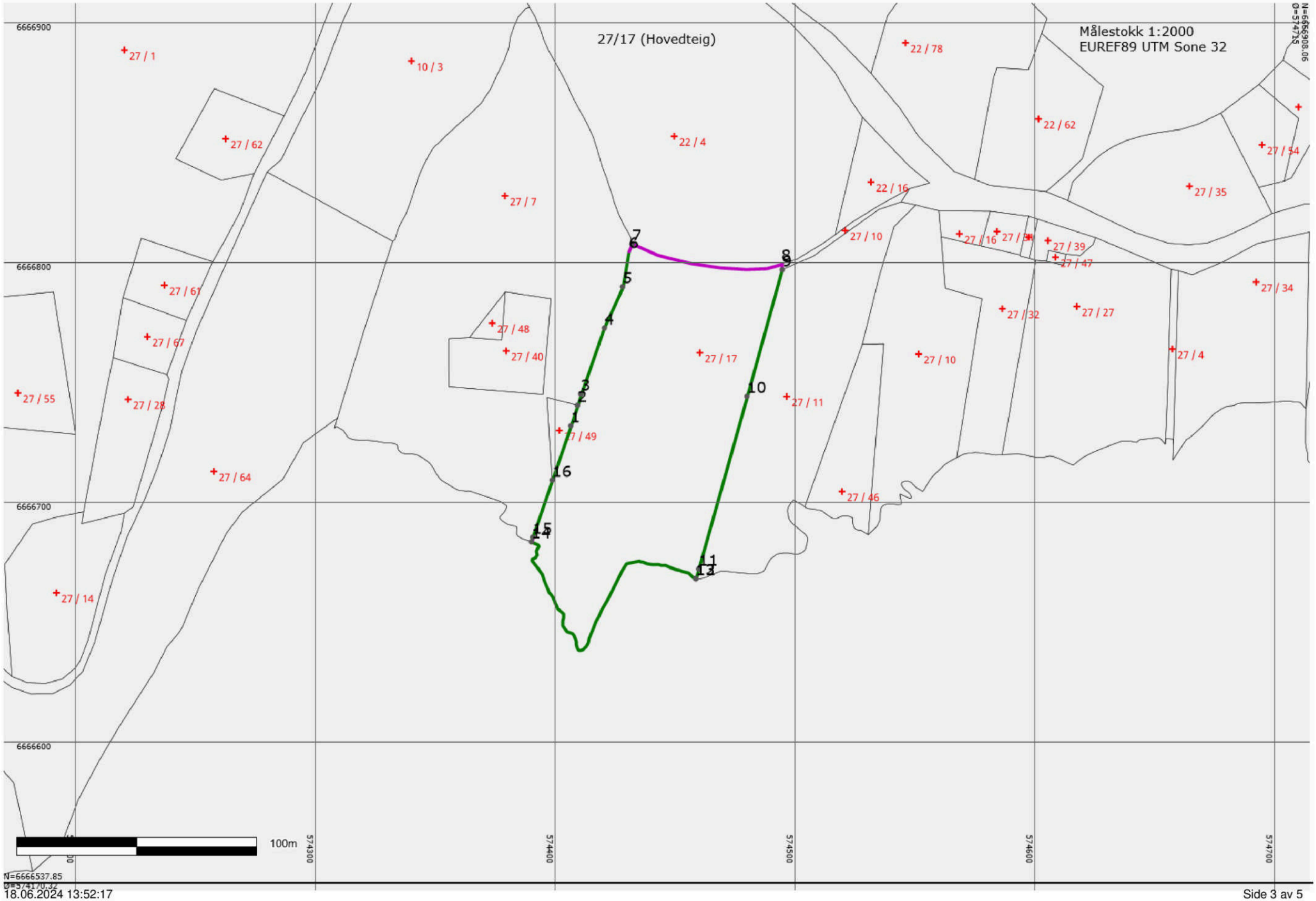
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**27**	**17**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 27/17
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6667000.61
Ø=574851.17
6667000
6666900
6666800
6666700
6666600
574200
574300
574400
574500
574600
574700
574800
100m
N=6666445.3
Ø=574034.19
27 / 1
10 / 3
22 / 4
22 / 78
22 / 62
27 / 57
27 / 54
27 / 35
3047 / 1
27 / 6
27 / 7
27 / 2
27 / 10
27 / 16
27 / 36
27 / 47
27 / 34
28 / 19
28 / 16
27 / 32
27 / 4
27 / 40
27 / 11
28 / 8
27 / 29
27 / 64
27 / 63
27 / 46
28 / 20
28 / 18
28 / 13
10 / 1 / 10
10 / 24
10 / 1 / 13
10 / 1 / 16


27/17 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
6666900
6666800
6666700
6666600
574300
574400
574500
574600
574700
100m
27 / 1
10 / 3
27 / 62
22 / 4
22 / 78
22 / 62
27 / 54
27 / 7
22 / 16
27 / 35
27 / 10
27 / 16
27 / 39
27 / 47
27 / 61
27 / 34
27 / 48
27 / 40
27 / 17
27 / 32
27 / 27
27 / 67
27 / 10
27 / 4
27 / 55
27 / 28
27 / 11
27 / 49
27 / 64
27 / 46
27 / 14
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

Areal og koordinater

Areal: 9457,30 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6666762,14 Øst: 574460,65

Ytre avgrensning

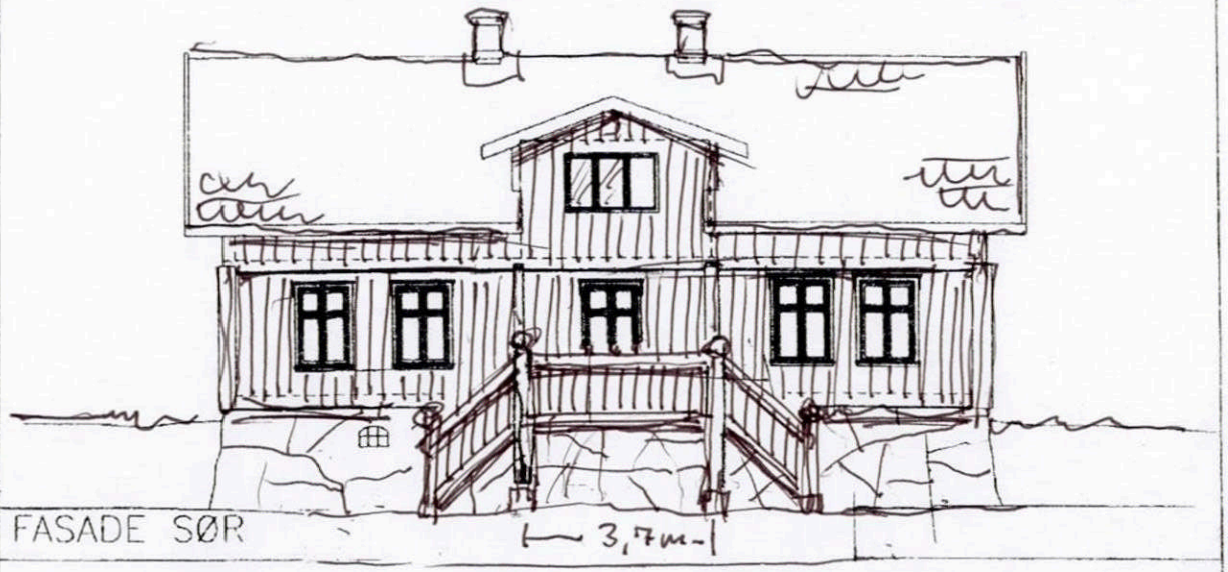
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6666731,72	574406,80	Ikke spesifisert	Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,98	Ikke hjelpelinje		13	
2	6666740,26	574409,59	Ikke spesifisert	Ukjent	69 Beregnet	13	
			4,92	Ikke hjelpelinje		13	
3	6666744,99	574410,96	Ikke spesifisert	Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			29,26	Ikke hjelpelinje		13	
4	6666772,54	574420,82	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			18,80	Ikke hjelpelinje		13	
5	6666789,76	574428,37	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,91	Ikke hjelpelinje		13	
6	6666804,42	574431,11	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,40	Ikke hjelpelinje		200	
7	6666807,60	574432,32	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			64,10	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
8	6666799,24	574494,64	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			2,45	Ikke hjelpelinje		200	
9	6666796,81	574494,96	Ikke spesifisert	Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			54,82	Ikke hjelpelinje		13	
10	6666744,00	574480,24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			74,78	Ikke hjelpelinje		10	
11	6666671,98	574460,11	Ikke spesifisert	Umerket	78 Fastsatt ved dom eller kongelig	10	
			4,19	Ikke hjelpelinje	resolusjon	30	
12	6666667,95	574458,98	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	30	
			0,16	Vannkant		30	
13	6666668,04	574458,85	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	30	
			127,75	Vannkant		30	
14	6666683,31	574390,36	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	

			2,00	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
15	6666685,24	574390,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			25,18	Ikke hjelpelinje		13	
16	6666709,06	574399,05	Ikke spesifisert	Ukjent	69 Beregnet	13	
			23,95	Ikke hjelpelinje		13	

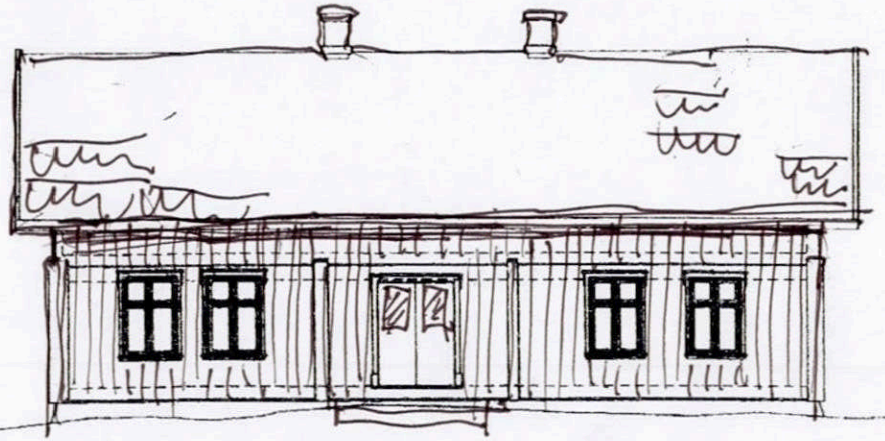


FASADE ØST

23. 03. 2004



FASADE SØR



FASADE NORD



FASADE VEST

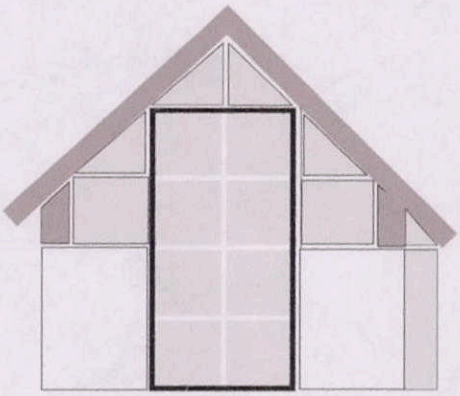
SKISSE: VERANDA MOT SØR

SETT FRA: ØST OG VEST.

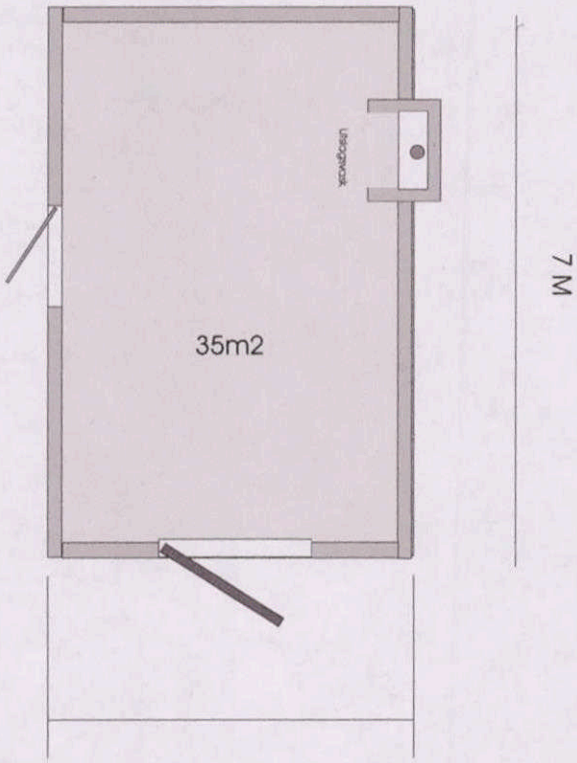
R.G.

Atelier.

Oppriss og planskisse



5 M



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 264/08

ok 19.11.10

RINGERIKE KOMMUNE

RINGERIKE KOMMUNE
År/saksnr. -dok.nr. Løpenr./År
08/597-7 24645/10
Innk.dato: 12 NOV 2010
Arkivkode:
Objektkode: 27/17
Tjenestenr.: Saksbeh.: Arnett

MELDING OM FERDIGE TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

I henhold til Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 20. nr.3

Meldingen gjelder ATELIER på gnr./bnr. 27/17

Kommunens saksnummer: 08/597-7

Tiltakshaver bekrefter overfor kommunen at (sett kryss):

X Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen.

___ Tiltaket er utført og plassert med avvik som ikke er meldt til kommunen.
(Reviderte kart og tegninger som viser endringene må vedlegges)

___ Tiltaket er ikke utført og utgår.

12/11-010
Sted/dato

Underskrift

(Kommunen gir ikke beskjed om at dette skjemaet er mottatt hos oss.)

Dersom tiltaket ikke er meldt ferdig innen tre år, vil vi av statistikkmessige hensyn ta kontakt for å sjekke om tiltaket allikevel er ferdig.

POSTADRESSE
Serviceboks 4
3504 Hønefoss

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

ARKIV

Kåre Groven
Åsa

3512 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
04/00980-002	009048/04	BYG 27/17		13.04.2004

GNR.27/17 - ÅSA - VERANDA

Det vises til brev datert 20.3.04 vedrørende veranda. Det er vedlagt bilder av bygningen og skisser som viser bygningen med veranda.

Ut i fra dokumentene å dømme er dette et fint hus med harmonisk fasadeuttrykk. I følge "SEFRAK-registrering" utført i 1987 er det satt sammen av 2 hus fra Elvika i 1890 årene og tilbygget etter 1900.

Det er ikke angitt at det i denne omgang skal gjøres andre endringer med bygningen enn byggingen av verandaen. Enhver fasadeendring i framtiden må tas opp med kommunen på forhånd.

Nabovarsling er foretatt til 3 naboeiendommer. 27/46 er ikke varslet, noe vi på bakgrunn av plan- og bygningslovens § 94 finner å kunne akseptere.

Eiendommen ligger i uregulert område, på et sted som kommuneplanen – soneplan Åsa – betegner LNF-område. Plasseringen blir innenfor 100-metersbeltet der det er byggeforbud. I og med at tiltaket er så beskjedent og kommer lavt over terrenget, finner vi det ikke nødvendig å vurdere dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene.

Med henvisning til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 5 nr. 2a) og nr. 4 unntas tiltaket fra kravet om saksbehandling. Det forutsettes at materialbruk etc. tilpasses den eksisterende bygningen.

Vedlagt oversendes giro for betaling av gebyr, l/2 GG, for denne skriftlige bekreftelsen. (Stortinget har vedtatt at 1 GG for år 2004 er kr 740,-.).

Med hilsen

Gunnar Hallsteinsen
tjenesteleder

Saksbehandler: Arne Hellum
telefon: 32 11 74 80

POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Serviceboks 24	Storgt. 13	32 11 77 13	32 11 74 00
3504 Hønefoss	3510 Hønefoss		

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Matrikkelføring

Kåre Groven
Vikheimsveien 6

3512 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
10/2631-4	14552/13	BYG 27/17		07.06.2013

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

GNR.27/17 - ÅSA – PIPE/VARMEANLEGG

Vi har 15.06. 2013. registrert mottatt anmodning om ferdigattest fra tiltakshaver Kåre Groven.

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

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Beskrivelse: **Pipe/Varmeanlegg**
Bygningsnummer: **159335313**

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
Telefon: 32 11 74 78
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no

POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Postboks 123 Sentrum		32 11 77 13	32 11 74 00
3502 HØNEFOSS			

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**27**	**17**	**0**	**0**	Vikheimsveien 6, 3512 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	1130.72m^2
Flomfare	Kommuneplan (5.9.2019)	8133.66m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplan (5.9.2019)	2624.8m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	8250.08m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**27**	Bnr.:	**17**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Vikheimsveien 6, 3512 HØNEFOSS**						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	**x**	
Kloakk	**x**	
Vei		**x**

Kommentar:

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024

RINGERIKE KOMMUNE

20.05.2025

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**27**	B.Nr:	**17**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Vikheimsveien 6						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**02.04.2025**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***19.10.2023***	

Antall Skorsteiner: 2
Antall Ildsted:1

Merknader/Anmerkninger.

Røykvarsler bør monteres i taket, min 50 cm ut fra vegg.

Pulverapparat over 10 år byttes eller kontrolleres.

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 533.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 20.05.2025

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**27**	Bnr.:	**17**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Vikheimsveien 6, 3512 HØNEFOSS**						

	Ja	**Nei**
Vannmåler	**x**	

	Dato	**Målerstand m³**
Sist avlest	**31.12.2023**	**17**
Kommentar:		

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift for 2025	kr.	**2522,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m³	
Skyldig beløp	kr.	**0,-**				
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar:						

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

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

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **26** m³

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

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:
Vikheimsveien 6, 3512 Hønefoss
Gnr. 27, Bnr. 17, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240020

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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