PRIVATMEGLEREN

KANTARELLVEIEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Kantarellveien 17 , 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 52, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1053 **Eiendomsverdi ref nr:** OY7867

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

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Johnsrud Aure

kenneth@norm.as

480 89 383

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i etablert boligfelt i Oppen Vest med meget gode solforhold og flott utsikt til bla. Tyrifjorden, Holleia og Norefjell. Gangavstand til barneskole og u-skole, samt barnehager. Fine turområder, lysløype, fotballstadion etc. i nærmiljøet. Busstopp nær bolig.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående utvendig treklednig.
Tak som valmtakkonstruksjon tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 305 m², inklusiv garasje og utvendig bod.
Takterrasse mot sørvest og sørøst, samt terrasse i 1.etasje mot sør.
Tilliggende garasje med to biloppstillingsplasser og tekniskrom.

STANDARD:
Boligen er fra 2005.
Høy standard og fin planløsning.
Oppvarming består av bergvarme og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 1321,3 m² som er flat/skrånende og pent opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert innkjøring og gårdsplass med belegningsstein.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
År: 2014: Montert gjerder. Utført som egeninnsats.
År: 2016: Borret etter energi: Utført av: Brødrene Myhre AS
År: 2016: Installert anlegg for bergvarme. Utført av: Ødegård VVS
År: 2018: Asfaltert innkjøring. Utført av Settevik asfalt AS
År: 2024: Installert luft til luft varmepumpe. Utført av: BS klima

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Tak som valmtakkonstruksjon i tre med kaldt møneloft.

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

Begrenset inspeksjonsmulighet grunnet snødekke. Videre undersøkelser må påregnes når snødekke er borte.

Yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005 og 2010.
Velux takvindu med 2 lags fra byggeår.

Ytterdør med profilert utførelse.
Skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2005
Terrassedører i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Takterrasse over stue mot sørvest med adkomst fra loftstue. Konstruksjoner og overflater i treverk med spaltegulv av kompositt terrassebord. Rekkverk i trevirke. Tettesjikt over underliggende konstruksjon. Utførelse for tekking: Membran
Takterrasse over kjøkken mot sørøst med adkomst fra soverom. Konstruksjoner og overflater i treverk med spaltegulv av kompositt terrassebord. Rekkverk i trevirke. Tettesjikt over underliggende konstruksjon. Utførelse for tekking: Membran
Terrasse mot sørvest med adkomst fra stue i 1. etasje. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk med spaltegulv av kompositt terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt. Trapp til terreng (vurdert under utvendige trapper).

Flislagt trapp med varmekabler ved inngangsparti.
Trapp i treverk, kledd med kompositt terrassebord.

Garasjen er oppført som en tilliggende konstruksjon, med støpt plate på mark og yttervegger i lettklinkerblokker, grunnmursplast som utvendig fuktsikring. Gulvflater og brystning opp på vegger er flislagt, og det er etablert langsgående slukrist i gulv ved garasjeport. I yttervegg er det montert vippeport med fjernstyring. Taket er utført som valmtakkonstruksjon i tre med horisontal himling. Taket tekket med betongstein.
Innredet loft over garasjerom. Trapp i trevirke til innredet loft.
Det er etablert tekniskrom i garasjen.
Oppvarming med vannbåren varme.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Panelplater og tapet.
Himlinger: Malte glatte flater og formpresset panel.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner og støpt plate for 1. etasje.

Elementpipe.
Ildsted er ikke montert.

Trapp fra 1. etasje til loftsetasje: Trapp av treverk. Håndløper på vegg.

Formpressede profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i loftsetasje fra byggeår .
Fliser på vegger og formpresset panel for himling
Fliser på gulv og oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speil med profilert innramming og downlights. Dusjnisje med dusjopplegg på vegg og glassdør til dusj. Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk. Tilluft under dør.

Bad i 1. etasje fra byggeår.
Fliser på vegger og malte glatte flater for himling. Downlights.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk og vannbåren gulvvarme
Plastsluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrommet har hjelpesluk i dusjsonen med avrenning til hovedsluk ved servant.
Utstyrt med: Servantinnredning med benkeplate i sein og underlimte stålvasker, speil og vegghengte skap med tilhørende belysning. Dusjterskel med skyvedører og fastkarmer, boblebad og vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom i 1. etasje fra byggeår.
Fliser på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyrt med: Vaskeromsinnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og takhøye skap. Opplegg til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate.
Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje fra byggeår.
Fliser på gulvflater og vegger, malte glatte flater for himling.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil med tilhørende belysning og vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk fra sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I tekniskrom i garasje er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap plassert i garasje.
Synlige avløpsrør i: Plast.

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

På tekniskrom i garasjen er det varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016. I tillegg er det integrert ca. 40 liters tank i varmepumpe for bergvarme, samt montert ekstra varmtvannstank i kjøkkeninnredning for raskere tilgang til varmtvann på kjøkken.

Elektrisk peis i stuen.

Vannbåren varme fra bergvarme (bergvarmepumpe)
Det er etablert vannbåren gulvvarme i hovedsak i alle rom i 1. etasje. Det er ikke avklart om toalettrommet har gulvvarme.
Vannføringer i plast med fordelingsskap plassert i garasje.

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Sikringsskapet er plassert i garasje.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Det er etablert eget sikringsskap med automatsikringer for varme anlegg og elbil lader. Sikringsskapet er plassert i tekniskrom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det fremgår av tidligere takstrapport at byggegrunnen er bestående av fjell og steinmasser. Støpt plate på steinmasser.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.
Selger opplyser at det er etablert drenering i bakkant av boligen i områder med tilfylte masser.
Tilliggende garasje har grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Støpt plate på mark.

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

Støttemur i stablet betongblokker.

Flat/skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

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

Rekkverk i trevirke på takterrasse mot sørvest og sørøst.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	6 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

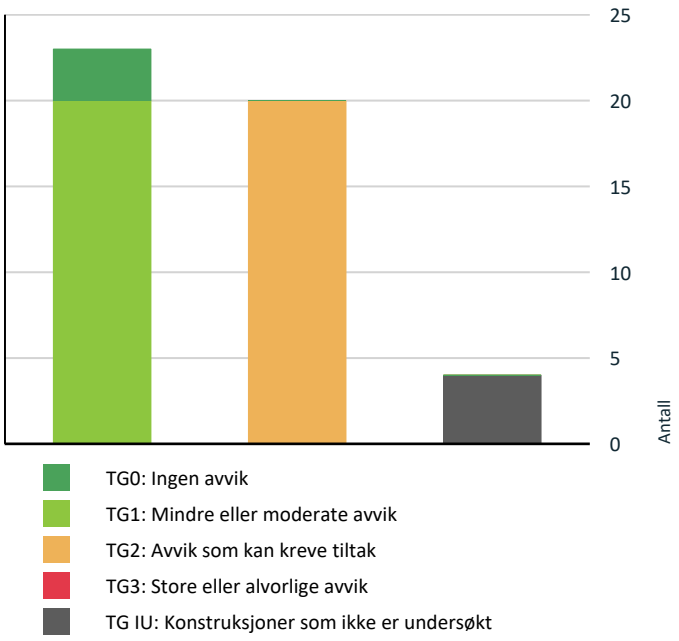
Ferdigattest for enebolig er gitt 13.09.2012.

Avvik fra tegninger:
Opprinnelig kaltloft over garasje er endret til innredet loft. Dette er ikke omsøkt i kommunen og et avvik fra de godkjente tegningene.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Det er etablert utvendig bod inntil yttervegg mot nordvest på ca. 5 m2.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Tilliggende utvendig bod	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når snø er borte.

Besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Begrenset inspeksjonsmulighet grunnet snødekke. Videre undersøkelser må påregnes når snødekke er borte.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
• Stedvis slitasje på overflater registrert.
• Svertesopp registrert.
• Småsprekker nederst på kledning er registrert.
• Det er registrert råteskader nederst på kledning enkelte steder. Forhold gis TG2 grunnet begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Råteskadet kledning må skiftes. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risiko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner.
• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
• Vedlikehold av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter kledningens levetid.
• Det er begrenset lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som valmtakkonstruksjon i tre med kaldt møneloft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra inspeksjonsluke og lyst med lommelykt.
Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand av hele takkonstruksjonen, da det ikke var tilgang for full besiktigelse på befaring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005 og 2010.
Velux takvindu med 2 lags fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Avvik for innsetningsdetaljer/omramming til vindu. Økt risiko for fuktkjenning/fuktopptrekk.
• Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.
• Vinduer/karmer er noe værslitt utvendig.
• Det er observert påbegynnende råte på vindu mot sør i 2. etasje. Forhold gis TG2 grunnet begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

• Forhold vedrørende innsetningsdetaljer/omramming til vinduer krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for vindu og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.
• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.
• Råteskadet trevirke må skiftes ut/utbedres. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang.









TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med profilert utførelse.
Skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2005
Terrassedører i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bruks- og slitasjemerker registrert.
• Terrassedører er noe værslitt utvendig.
• Enkelte tettelister var slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørerene fungerer i dag.

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse over stue mot sørvest med adkomst fra loftstue. Konstruksjoner og overflater i treverk med spaltegulv av kompositt terrassebord. Rekkverk i trevirke. Tettesjikt over underliggende konstruksjon. Utførelse for tekking: Membran

Takterrasse over kjøkken mot sørøst med adkomst fra soverom. Konstruksjoner og overflater i treverk med spaltegulv av kompositt terrassebord. Rekkverk i trevirke. Tettesjikt over underliggende konstruksjon. Utførelse for tekking: Membran

Terrasse mot sørvest med adkomst fra stue i 1. etasje. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk med spaltegulv av kompositt terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt. Trapp til terreng (vurdert under utvendige trapper).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Overflater er dekket med snø på befaringsdagen, disse er derfor ikke vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran.
• Det opplyses at konstruksjoner med ytre påkjenninger over underliggende rom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Videre undersøkelser må påregnes når snødekke er borte.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes. Tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om. Vær oppmerksom på at defekt membran kan føre til vannskader.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt trapp med varmekabler ved inngangsparti.
Trapp i treverk, kledd med kompositt terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid grunnet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Tilliggende garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført som en tilliggende konstruksjon, med støpt plate på mark og yttervegger i lettklinkerblokker, grunnmursplast som utvendig fuktsikring. Gulvflater og brystning opp på vegger er flislagt, og det er etablert langsgående slukrist i gulv ved garasjeport. I yttervegg er det montert vippeport med fjernstyring. Taket er utført som valmtakkonstruksjon i tre med horisontal himling. Taket tekket med betongstein.
Innredet loft over garasjerom. Trapp i trevirke til innredet loft.
Det er etablert tekniskrom i garasjen.
Oppvarming med vannbåren varme.

Garasje/ Utvendig bod er ikke teknisk vurdert som et enkeltstående bygg. Utvendige konstruksjoner er vurdert sammen med bygningsdeler for bolig.



TG 2 Tilliggende utvendig bod

Beskrivelse

Uisolert utebod er fundamentert direkte på grunn med gulv som bjelkelagskonstruksjon i tre. Yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig trekledning.
Tak som pultakkonstruksjon i tre med taksperrer og undertaksbord, tekket med profilerte metall takplater.

Utvendig bod er ikke teknisk vurdert som et enkeltstående bygg. Utvendige konstruksjoner er vurdert sammen med bygningsdeler for bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er fundamentert direkte på terreng og vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må frostsikres hvis man ønsker en stabil konstruksjon uten bevegelser/skjevheter.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Panelplater og tapet.
Himlinger: Malte glatte flater og formpresset panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.
• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
• Tapet har løsnet i enkelte hjørner, og det er registrert enkelte sprekkdannelser.
• Det er registrert fuktsvellinger i enkelte skjøter for parkettgulv. Kan ha oppstått ved gulvvask, vannsøl e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.
• Det anbefales ytterligere undersøkelser av overflater, da det var begrenset mulighet for inspeksjon på befaringsdato enkelte steder.







Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner og støpt plate for 1. etasje.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to tilfeldige rom for hver etasje. Måling er stikkprøvebasert. Skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

1. etasje:
I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 13 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 18 mm.
På kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 14 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 26 mm.

Loftsetasje:
På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.
På soverom mot sørøst ble det målt høydeforskjeller på ca. 9 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 21 mm.

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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.
Ildsted er ikke montert.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra 1. etasje til loftsetasje: Trapp av treverk. Rekkverk på én side og håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører.

Normal slitasje.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i loftsetasje fra byggeår .
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Våtrommet er oppført før kravene i TEK17 trådte i kraft.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt. For vurdering av el.installasjoner anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann for alle el. installasjoner på våtrommet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på vegger og formpresset panel for himling. Flislagt himling i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Dør er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er målt 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Lokalt fall i dusjsone. Øvrig gulv er tilnærmet flatt. Ved vann direkte på overflater må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

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

• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger/gulv, som, igjen kan føre til fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes. Tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om. Vær oppmerksom på at defekt membran kan føre til vannskader.







LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speil med profilert innramming og downlights. Dusjnisje med dusjopplegg på vegg og glassdør til dusj. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell lekkasjepose for innebygget sisterne som ivaretar lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tilluft til våtrom, men denne vurderes som ikke tilfrestillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Større tilluftsåpning bør etableres.
Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

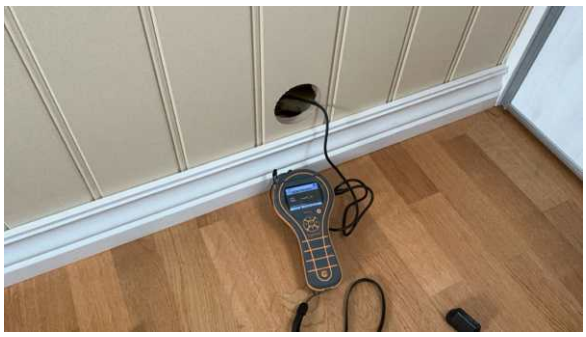


LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra byggeår.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Våtrommet er oppført før kravene i TEK17 trådte i kraft.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt. For vurdering av el.installasjoner anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann for alle el. installasjoner på våtrommet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling. Downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert sprekkdannelser i plateskjøter i himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





Skruehull i vegger enkelte steder. Forhold er av estetisk karakter og vurderes ikke som avvik grunnet begrenset omfang.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk og vannbåren gulvvarme

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er målt 17 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Bom (hulrom) under enkelte fliser registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å fjerne bom (hulrom) må det utføres tiltak. Dette er normalt ikke nødvendig/hensiktsmessig hvis fliser ikke er løse. Kontakt fagperson for vurdering av behov for tiltak.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Våtrommet har hjelpesluk i dusjsonen med avrenning til hovedsluk ved servant.

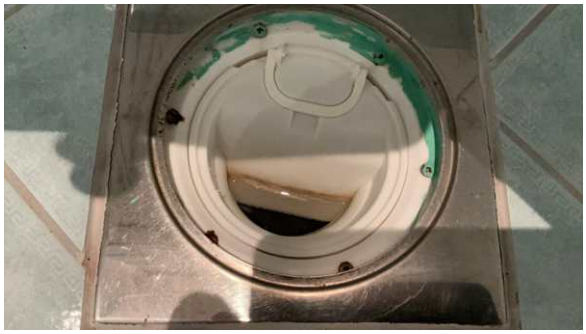
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier, dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med konstruksjonen. Se mer info under tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger/gulv, som, igjen kan føre til fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes. Tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om. Vær oppmerksom på at defekt membran kan føre til vannskader.

• Fuktsøk med fuktindikator kan gi utslag med forhøyede verdier grunnet gulvvarme eller andre strømførende materialer som er skjult i konstruksjonen. Indikator kan også gi utslag på fukt som er på riktig side av membran. Fuktsøk med fuktindikator er derfor ingen sikker eller god kilde for å påvise avvik i konstruksjonen, men kan gi indikasjoner på at videre undersøkelser kan være hensiktsmessig. Fuktsøk kreves utført iht. avhendingslova.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med benkeplate i sein og underlimte stålvasker, speil og vegghengte skap med tilhørende belysning. Dusjterskel med skyvedører og fastkarmer, boblebad og vegghengt toalett.

Enkelte bruksmerker er registrert, normal slitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje fra byggeår.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Våtrommet er oppført før kravene i TEK17 trådte i kraft.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt. For vurdering av el.installasjoner anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann for alle el. installasjoner på våtrommet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og takplater for himling.

Tilstandsrapport

Det anbefales ytterligere undersøkelser av overflater, da det var begrenset mulighet for inspeksjon på befaringsdato enkelte steder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Sprekker/riss i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.
Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger/gulv, som, igjen kan føre til fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes. Tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om. Vær oppmerksom på at defekt membran kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Vaskeromsinnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og takhøye skap. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til kum.
• Det er registrert sprekkdannelser i laminat på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal slitasje må påregnes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Avtrekksvifte har begrenset kapasitet/funksjon ved enkle tester.
• Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ingen strakstiltak ut i fra at ventilator fungerer i dag, men på grunn av alder og begrenset kapasitet må det påregnes vedlikeholdsbehov og eventuelt behov for utskifting over tid.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje fra byggeår.
Fliser på gulvflater og vegger, malte glatte flater for himling.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil med tilhørende belysning og vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk fra sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I tekniskrom i garasje er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap plassert i garasje.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

På tekniskrom i garasjen er det varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016. I tillegg er det integrert ca. 40 liters tank i varmepumpe for bergvarme, samt montert ekstra varmtvannstank i kjøkkeninnredning for raskere tilgang til varmtvann på kjøkken.





TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Strøm og vannbåren varme (bergvarmepumpe).
Hovedsakelig ved hjelp av: Væske-til-vann varmepumpe (berg/jordvarme), Gulvvarme og luft-til-luft varmepumpe.

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

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk peis i stuen.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra bergvarme (bergvarmepumpe)
Det er etablert vannbåren gulvvarme i hovedsak i alle rom i 1. etasje. Det er ikke avklart om toalettrommet har gulvvarme.
Vannføringer i plast med fordelingsskap plassert i garasje.

Tekniske installasjoner er kun vurdert basert på alder og at det ikke foreligger opplysninger om avvik for funksjon. Anlegg er ikke funksjonstestet.

Selger opplyser at det tidligere har vært en mindre lekkasje ved et rør som ligger åpent i taket. Dette ble utbedret, og anlegget ble luftet. Alt arbeid er utført av fagperson.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Sikringsskapet er plassert i garasje.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Det er etablert eget sikringsskap med automatsikringer for varme anlegg og elbil lader. Sikringsskapet er plassert i tekniskrom.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst å være utført av firma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring for:
   - Installasjon av ny kurs til elbil-lader utenfor garasjeport
   - Fotocelle og downlights ute i gesims på bakside.
   - Kurs til luft til luft varmepumpe.
   - Opplegg til lys i bod og stikk til robotklipper.
   - Montert ny kurs for varmepumpe
   - Montert ny kurs for vannvarmer
   - Montert ny kurs for stikk El-billaader

   Dokumentasjon er opplyst lastet opp i www.boligmappa.no og arkivert i perm.
   Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

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

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?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det fremgår av tidligere takstrapport at byggegrunnen er bestående av fjell og steinmasser. Støpt plate på steinmasser.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.
Selger opplyser at det er etablert drenering i bakkant av boligen i områder med tilfylte masser.

Tilliggende garasje har grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.

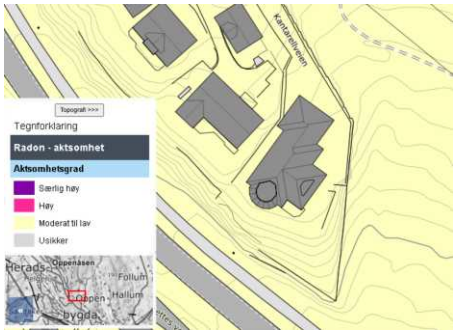
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre sprekk/riss ble registrert på grunnmur.
Malingsflass og avskallinger for puss registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport







TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i stablet betongblokker og støpt støttemur i betong.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.
Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk i trevirke på takterrasse mot sørvest og sørøst.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter, estimert	Kr.		25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		40 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		10 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**75 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

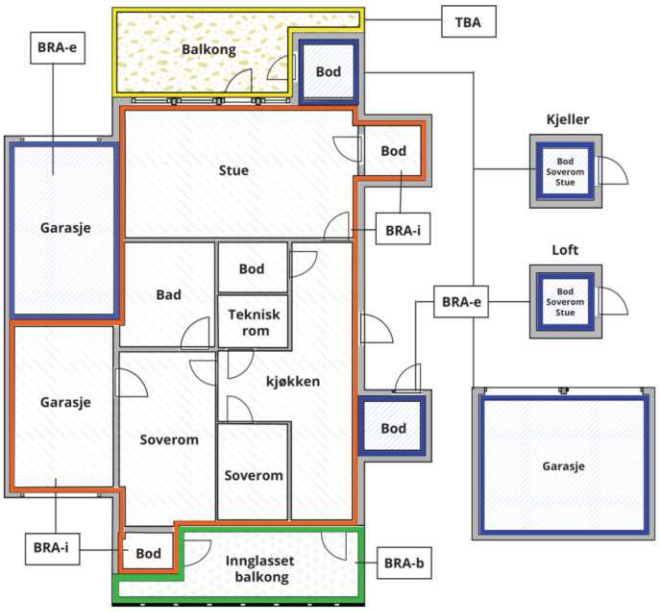
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loftetasje	68	20		88	24	21	109
1. etasje	163	54		217	23		217
SUM	**231**	**74**			**47**	**21**	**326**
SUM BRA	**305**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad, soverom, soverom 2, gang, loftstue		
1. etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, stue, vindfang, soverom	Garasje, bod, teknisk rom	

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2.33 m og skråhimling.
Målt takhøyde loft over garasje: Varierende, men målt 2.35 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Takterrasse over stue mot sørvest med adkomst fra loftstue på ca 17 m².
Takterrasse over kjøkken mot sørøst med adkomst fra soverom på ca 6,5 m².
Terrasse mot sørvest med adkomst fra stue i 1. etasje på ca 23 m².

I tillegg til medregnet areal er det:
Tram ved inngangsparti.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ferdigattest for enebolig er gitt 13.09.2012.

Avvik fra tegninger:
Opprinnelig kaltloft over garasje er endret til innredet loft. Dette er ikke omsøkt i kommunen og et avvik fra de godkjente tegningene.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Det er etablert utvendig bod inntil yttervegg mot nordvest på ca. 5 m2.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	52	21		0	1321.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kantarellveien 17

Hjemmelshaver
Erstad Erling Marelius, Erstad Iren

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	15.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14240084
Addresse	Kantarellveien 17		
Postnr.	3518	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Erling Marelius Erstad		
Selgers navn	Iren Erstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring.

Polise/avtalenr.:

7342908

Våtrom

Initialer selger:
E E
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E E
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert el-bil ladder. El - opplegg til jordvarme. Lys/strøm til robotklipper og varmebad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentene dokumenterer hva som er gjort.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lokalt tilsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten ytterbod på baksiden.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2012

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vannbåren varme. Boret etter energi i 2015 og fjernet oljetank.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato	20.04.2026
Signert av	*Erling Marelius Erstad*
Signert av	*Iren Erstad*

Initialer selger:
E E
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kantarellveien 17

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	12 min 0.8 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 10 klasser	4 min 2.2 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	22 min 1.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	6 min 3.9 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	9 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Annettes vei Linje 222, 241	2 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	4 min 3 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.6 km
Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	20 min 1.5 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	6 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	17 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	6 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	5 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Helgerud skole	9 min
Heradsbygda stadion	12 min
Sporty24 Hønefoss	5 min
EVO Hønefoss	6 min

«Det er trygt å bo her og det er strålende utsikt og rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

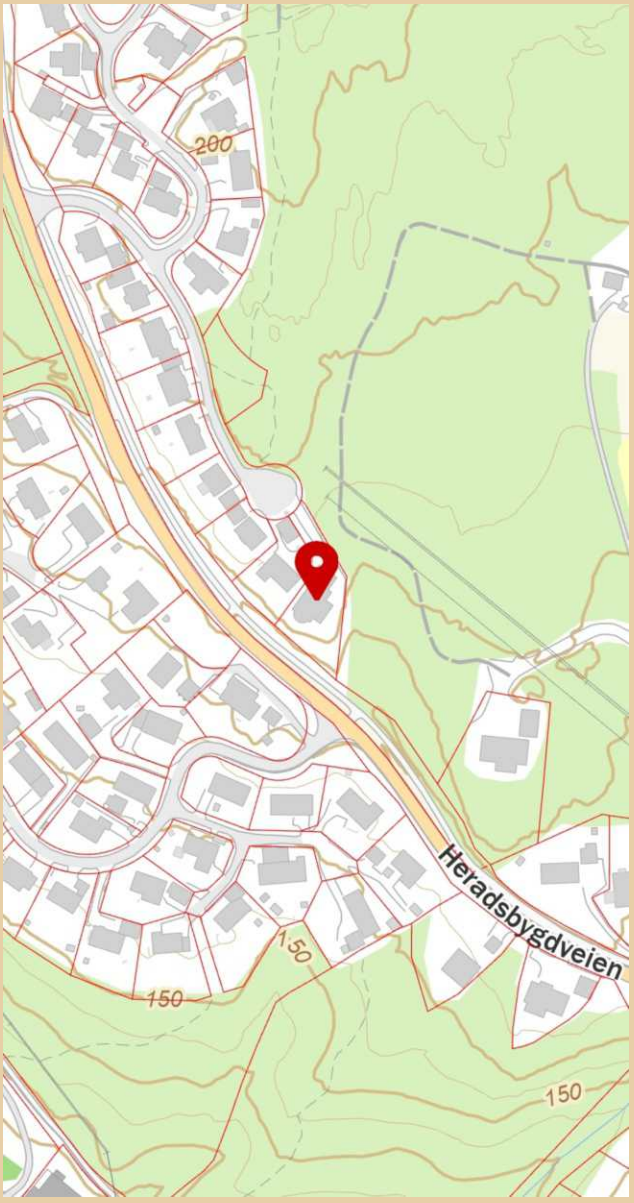
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Energiattest



Adresse	
Kantarellveien 17, 3518 HØNEFOSS	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263611**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20397284**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **327,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **300,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
116,74 kWh/m²	**46 049 kWh**



Kantarellveien 17, 3518 HØNEFOSS

Detaljering

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

Kantarellveien 17, 3518 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

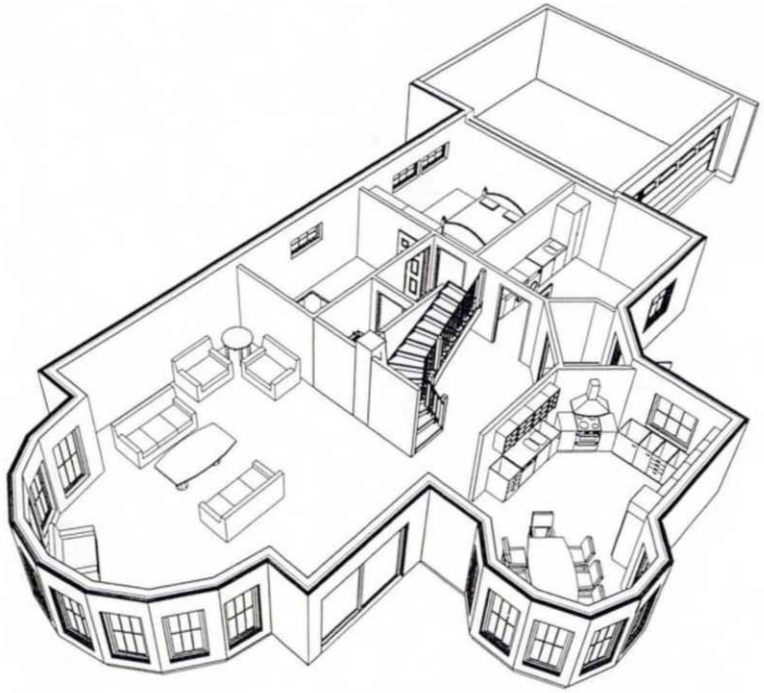
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

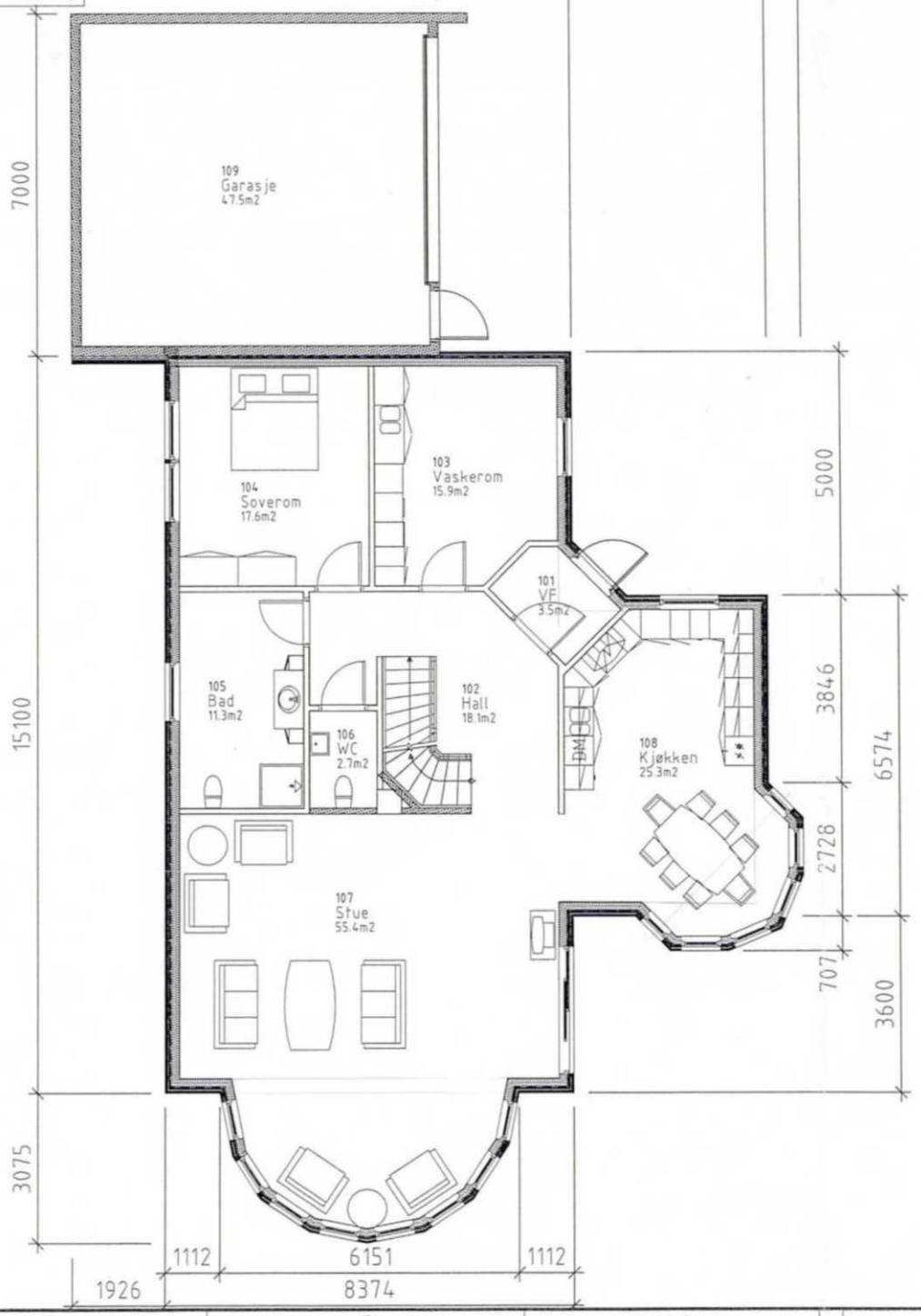
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

of its contents not permitted without written authorization.

29. 07. 2004





RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og Samfunn
Dato: Saks nr: 0483/04

Byggemeldingstegninger - Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller vidreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:
05.06.04	Kha	Kha	1:100
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Standkontr:	

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Plan 1 etasje med gar. og vinterh.
Perspektiv

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegningsnummer:
0427-02

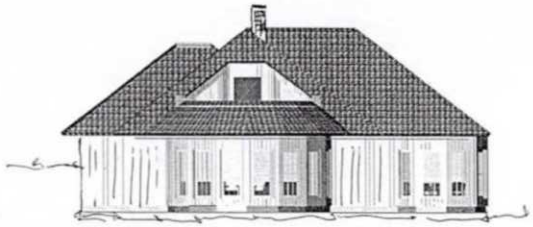
Henvisning: | Beregning:

of its contents not permitted without written authorization.

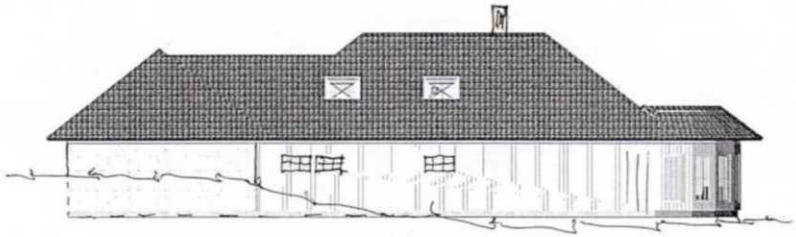
29. 07. 2004



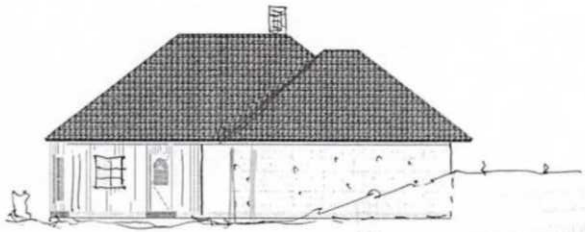
Fasade sør/øst



Fasade sør/vest



Fasade nord/vest



Fasade nord/øst

KOMMUNE
Miljø og [illegible]
Delegasjonssak nr 0483/04

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:
05.06.04	Kha	Kha	1:200
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Stand.kontr:	

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Fasader
Alt. med garasje og vinterhage

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegningsnummer:
0427-04

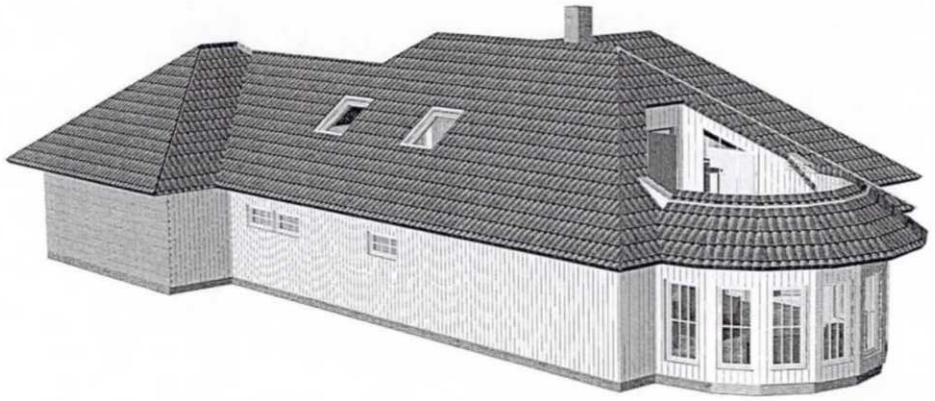
Henvisning: | Beregning:

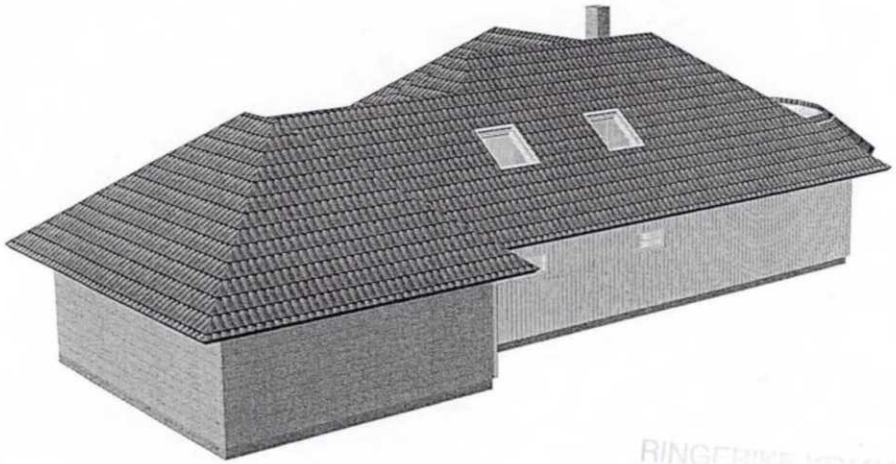
Byggemeldingstegninger - Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller vidreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

of its contents not permitted without written authorization.

29. 07. 2004





RINGERIKE KOMMUNE
Miljø og teknisk forvaltning
Dato godkjent iht. plan- og bygningsloven
0483/04

Byggemeldingstegninger - Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller videreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:
05.06.04	Kha	Kha	–
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Stand.kontr:	

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Fasadeperspektiv
Alt. med garasje og vinterhage

Erstatning for: | Erstattet av:

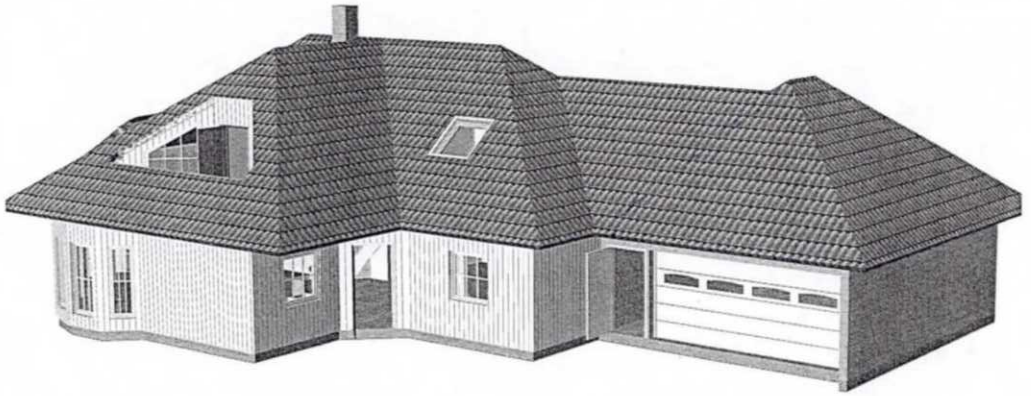
Tegningsnummer:
0427-06

Henvisning: | Beregning:

of its contents not permitted without written authorization.

29. 07. 2004





RINGERIKE KOMMUNE
Miljø og arealforvaltning
Dato mottatt søk
0483/04

Byggemeldingstegninger - Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller videreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:
05.06.04	Kha	Kha	–
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Standkontr:	

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Fasadeperspektiv
Alt. med garasje og vinterhage

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegningsnummer:
0427-07

Henvisning: | Beregning:

of its contents not permitted without written authorization.



Visning fra hjørne tomt mot hus.

Byggemeldingstegninger – Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller videreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:
05.06.04	Kha	Kha	–
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Stand.kontr:	

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Fasadeperspektiv
Alt. med garasje og vinterhage

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegningsnummer:
0427-07

Henvisning: | Beregning:

of its contents not permitted without written authorization.



Visning fra gavlen til "Opper"

Byggemeldingstegninger - Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller videreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:
05.06.04	Kha	Kha	–
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Standkontr:	

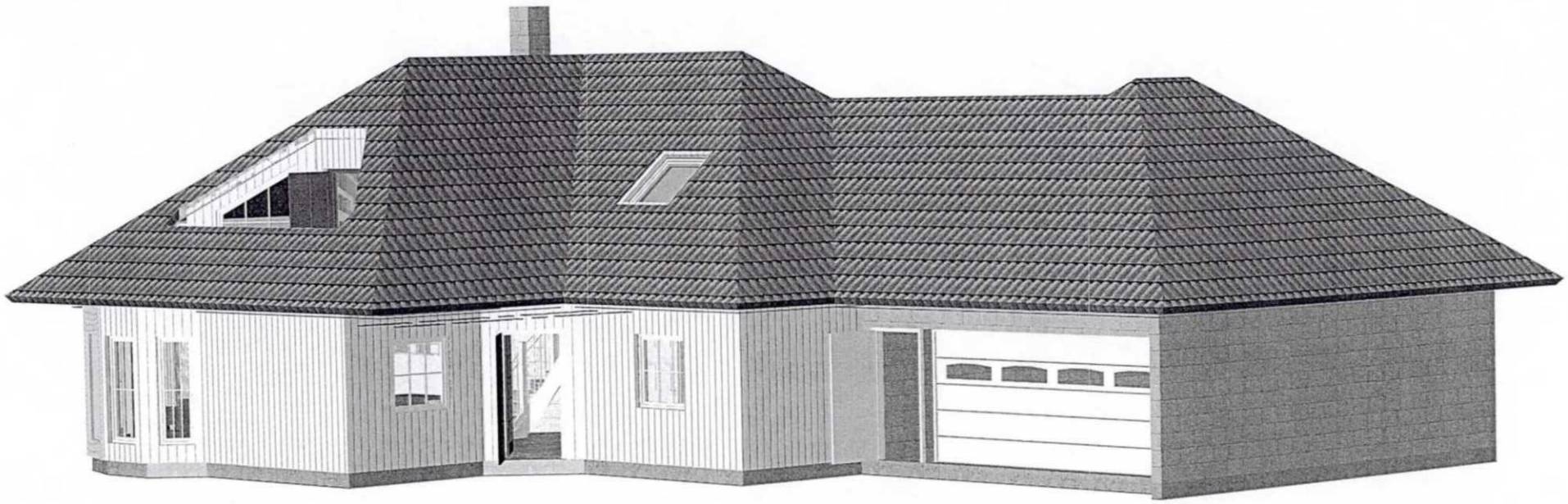
Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Fasadeperspektiv
Alt. med garasje og vinterhage

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegningsnummer:
0427-07

Henvisning: | Beregning:



Visning fra hjørne tomt mot hus

Byggemeldingstegninger – Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller vidreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:
05.06.04	Kha	Kha	–
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Standkontr:	

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Fasadeperspektiv
Alt. med garasje og vinterhage

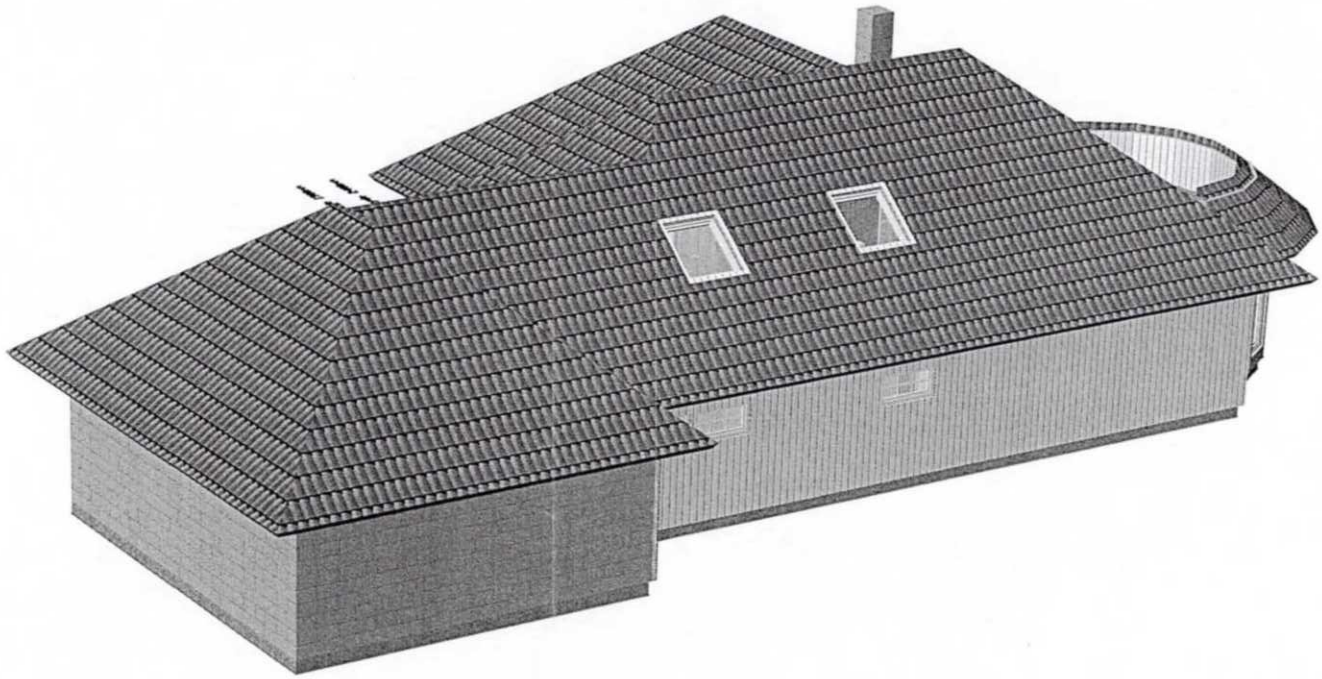
Erstatning for: | Erstattet av:

Tegningsnummer:
0427-07

Henvisning: | Beregning:

of its contents not permitted without written authorization.

of its contents not permitted without written authorization.



Visning fra nabo's terrasse

Byggemeldingstegninger – Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller videreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:
05.06.04	Kha	Kha	–
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Standkontr:	

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Fasadeperspektiv
Alt. med garasje og vinterhage

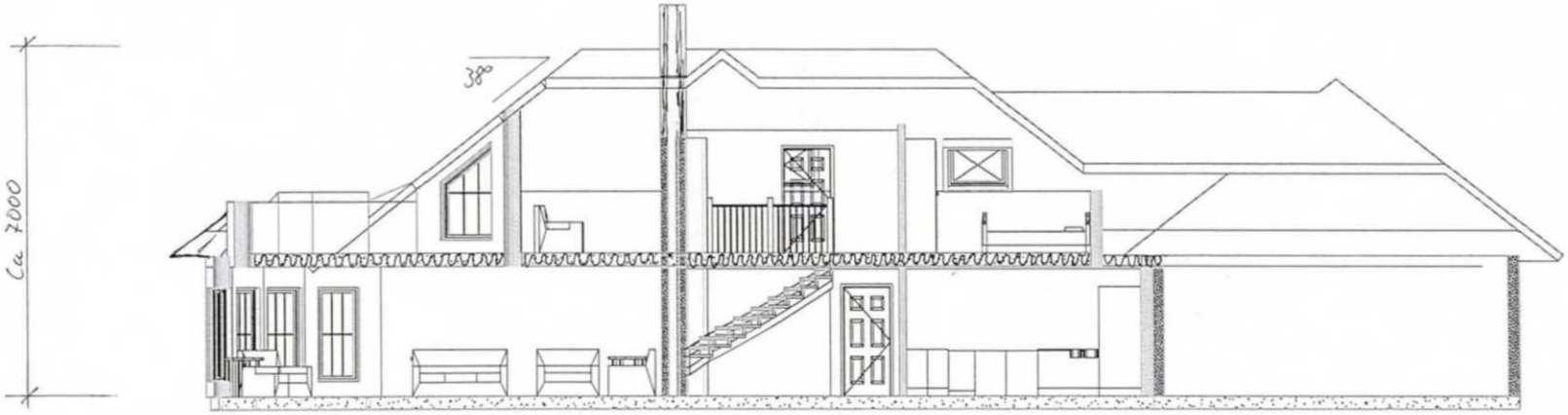
Erstatning for:	Erstattet av:

Tegningsnummer:
0427-07

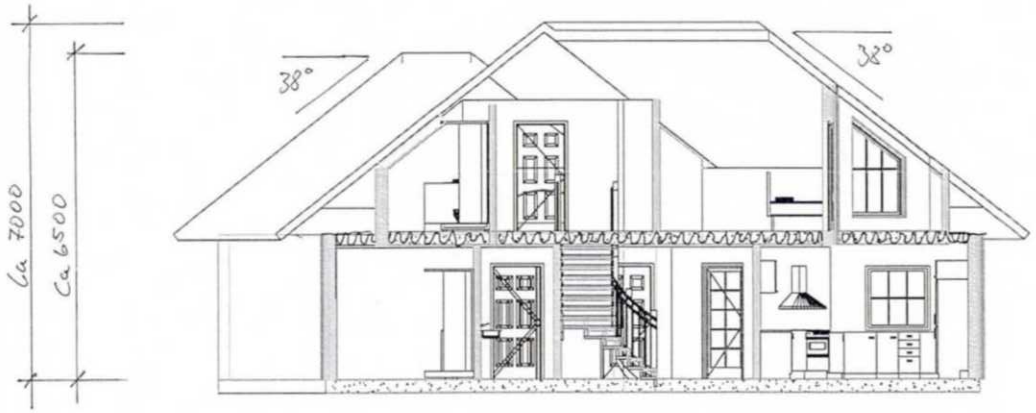
Henvisning:	Beregning:

of its contents not permitted without written authorization.

29. 07. 2004



Delegasjonssak nr. 0483/04



Byggemeldingstegninger – Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller videreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato: 05.06.04	Konstr./Tegnet: Kha	Godkjent: Kha	Målestokk: 1:100
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Stand.kontr:	

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Lengdesnitt og tverrsnitt
Alt. med garasje og vinterhage

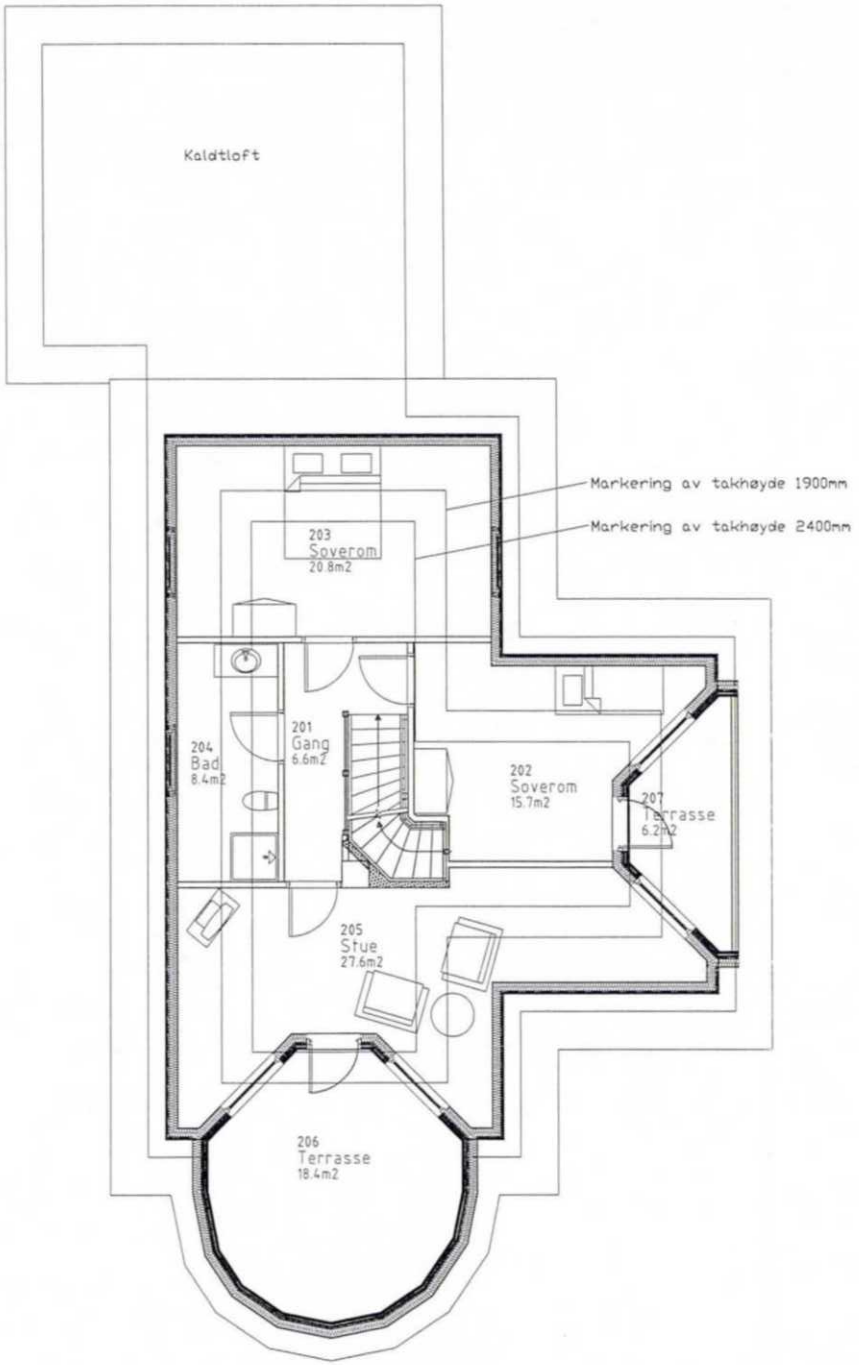
Erstatning for: | Erstattet av:

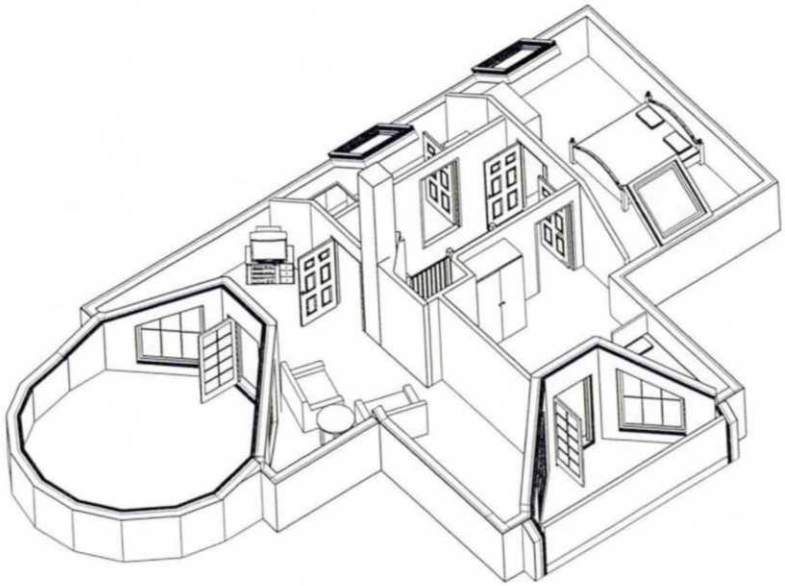
Tegningsnummer:
0427-05

Henvisning: | Beregning:

of its contents not permitted without written authorization.

29. 07. 2004





RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 0483/04

Byggemeldingstegninger – Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller videreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:
05.06.04	Kha	Kha	1:100
Projeksjonsmetode:	Tracet:	Stand.kontr:	

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Plan 2 etasje med gar. og vinterh.
Perspektiv

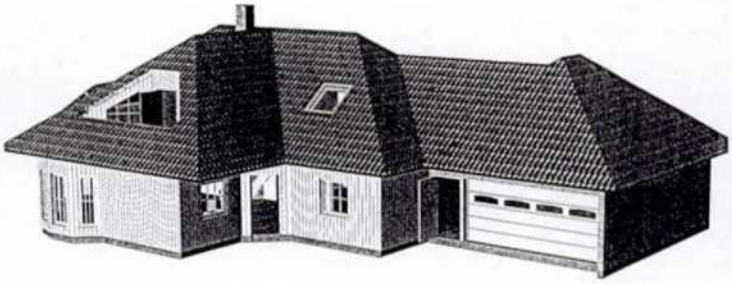
Erstatning for: | Erstattet av:

Tegningsnummer:
0427-03

Henvisning: | Beregning:

of its contents not permitted without written authorization.





Byggemeldingstegninger – Alle mål kontrolleres på stedet.

Kopiering eller videreformidling av tegninger er ikke tillatt uten skriftelig samtykke.

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN.	GODKJ.	KONTR.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
05.06.04	Kha	Kha	–

Tømrermester
KOLBJØRN HAUGLAND AS

Tittel:
Frog - enebolig
Fasadeperspektiv
Alt. med garasje og vinterhage

Erstatning for:

Erstatter av:

Tegningsnummer:
0427-07

Nabovarsling

Beregning

10

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Tømrermester Kolbjørn Haugland
Hadelandsveien 654
3520 Jevnaker

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
04/2232-16	21862/12	BYG 52/21		13.09.2012

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR. 52/21 - KANTARELLVN. 17 - ENEBOLIG

Vi har 24.08.2012 mottatt anmodning om ferdigattest fra tømremester, Kolbjørn Haugeland, vedlagt kontrollerklæring. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 11.07.2005.

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

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den 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's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

Beskrivelse: **Enebolig. 281m² BRA**

Bygningsnummer: **20397284**

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

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

REGISTRERT I MATRIKKEL
Dato: 17/9-12 BR
RINGERIKE KOMMUNE

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

Kopi til:
Kari og Arly Frog, Kjellavn. 3, 3518 HØNEFOSS

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

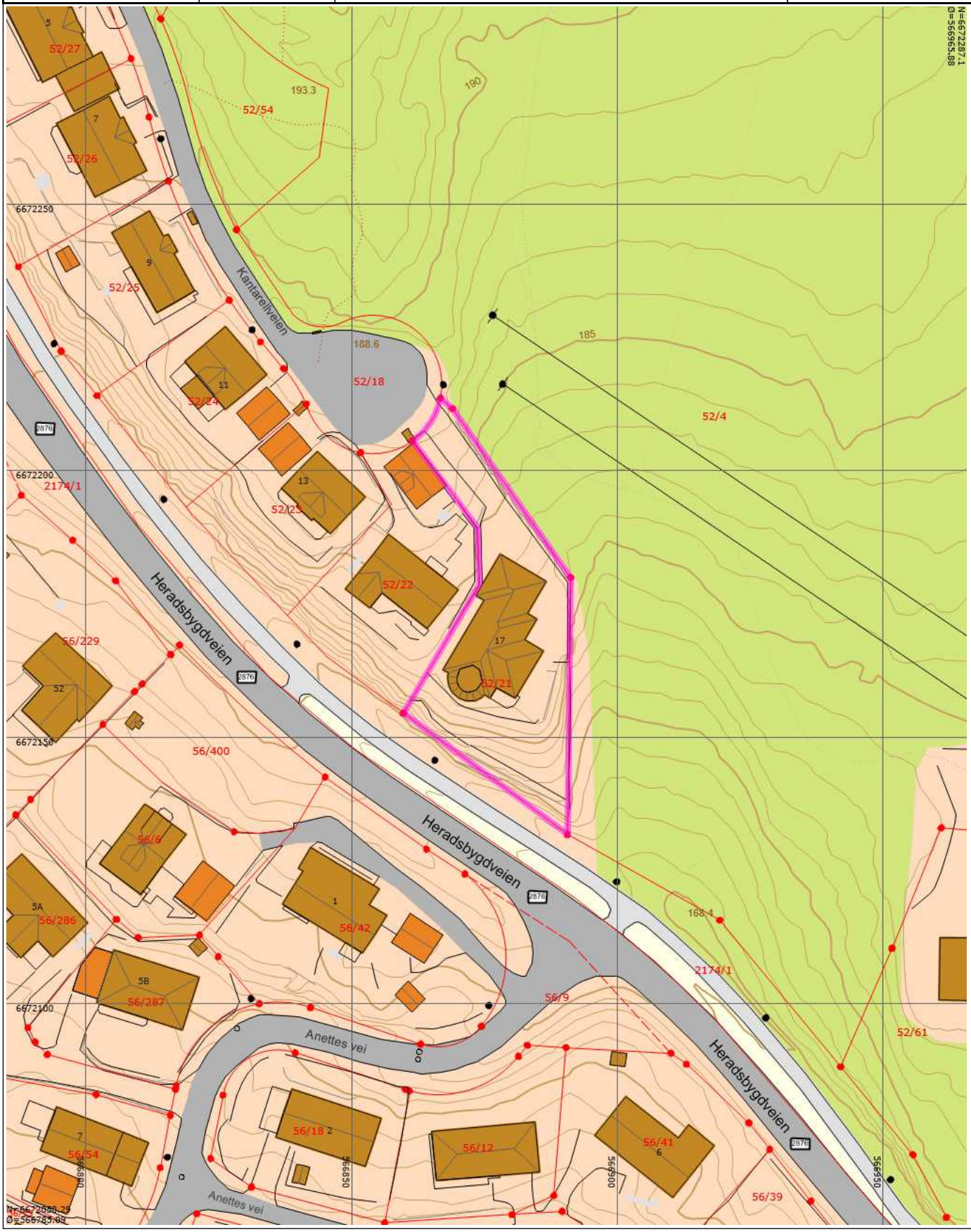
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kantarellveien 17 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

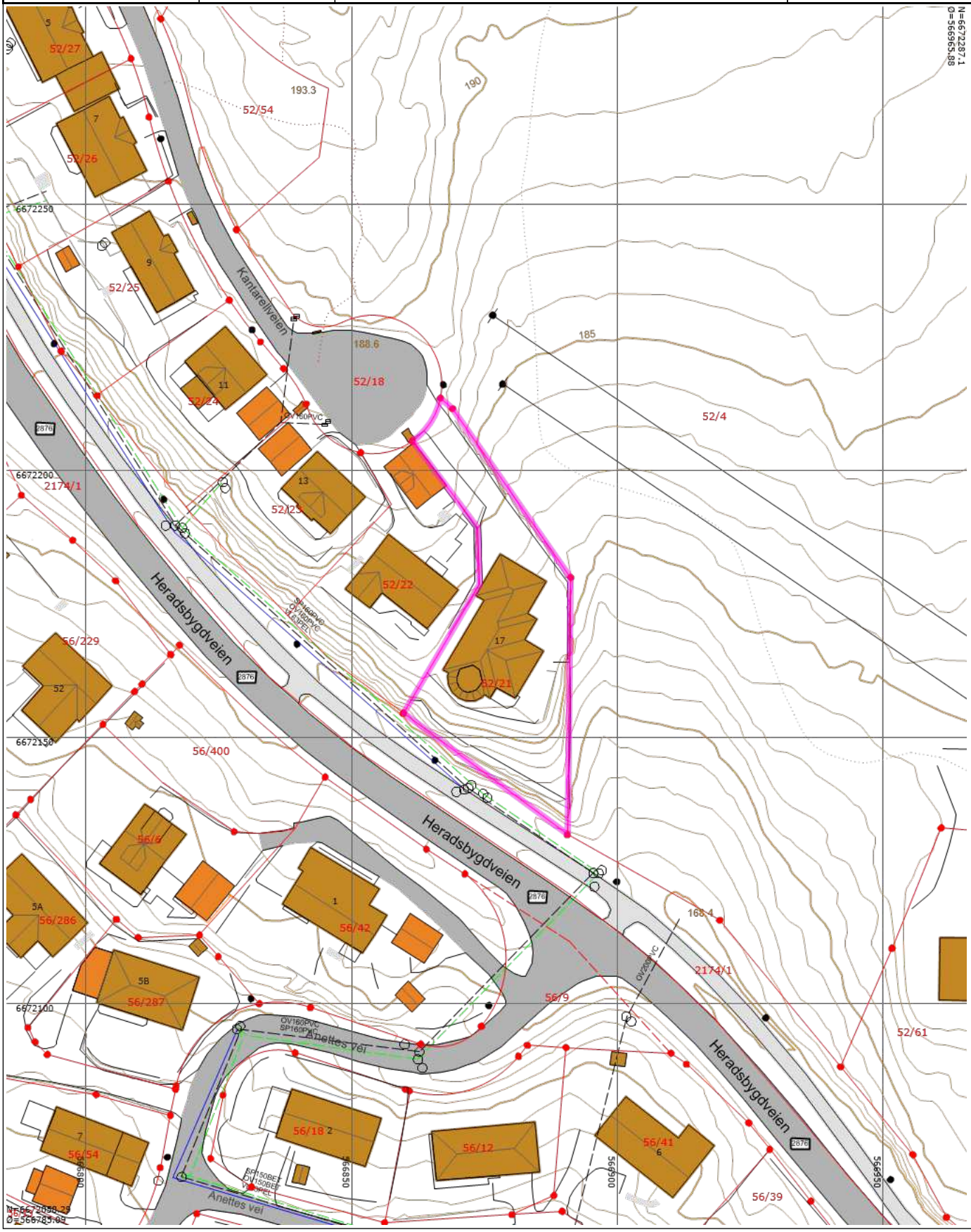
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang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

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kantarellveien 17 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

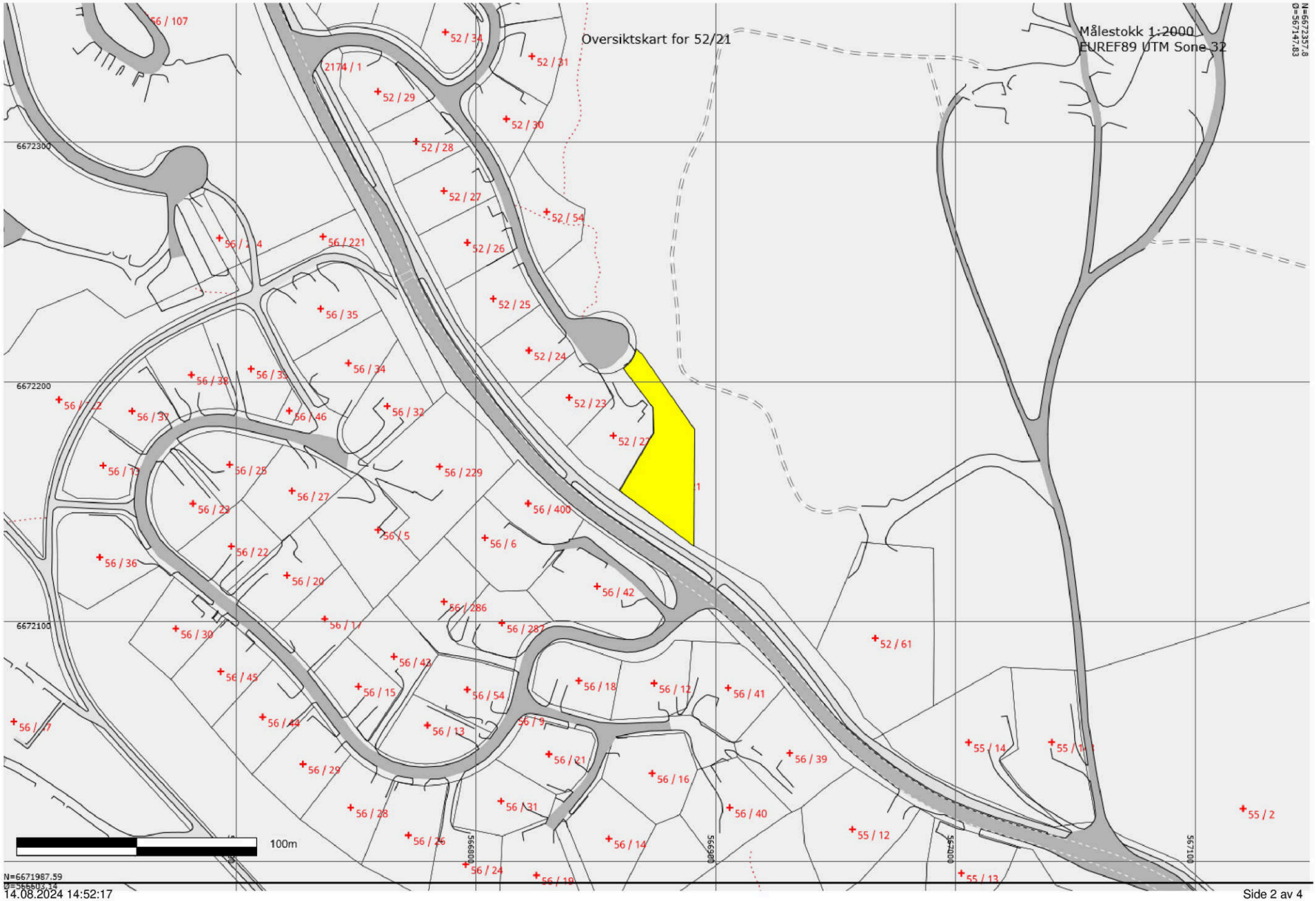
Ringerike kommune

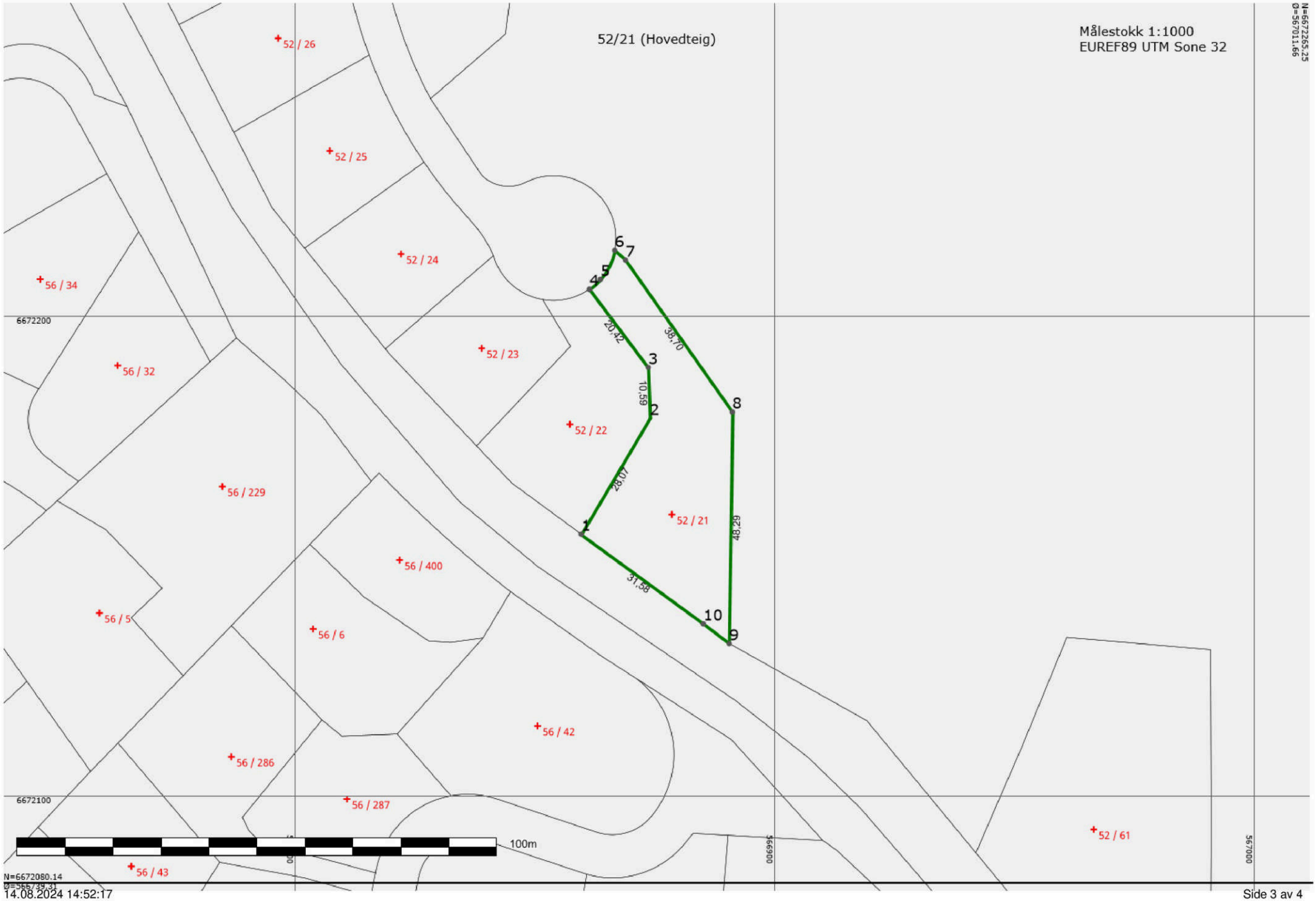
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**52**	**21**	**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 52/21
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672357.8
Ø=567147.83
6672300
6672200
6672100
566800
566900
567000
567100
100m
N=6671987.59
Ø=566603.14


52/21 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672265.25
Ø=567011.66
52 / 26
52 / 25
52 / 24
56 / 34
52 / 23
56 / 32
52 / 22
56 / 229
52 / 21
56 / 400
56 / 5
56 / 6
56 / 42
56 / 286
56 / 287
56 / 43
52 / 61
6672200
6672100
566900
567000
20,42
38,70
10,59
28,07
48,29
31,58
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
100m
N=6672080.14
Ø=566739.31

Areal og koordinater

Areal: 1321,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672158,59 Øst: 566878,64

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672154,51	566859,74	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			28,07	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672178,68	566874,01	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,59	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672189,27	566873,73	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,42	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672205,58	566861,45	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			3,06	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672207,63	566863,72	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			6,82	Ikke hjelpelinje		13	
6	6672213,68	566866,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,03	Ikke hjelpelinje		13	
7	6672211,65	566868,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			38,70	Ikke hjelpelinje		13	
8	6672180,00	566891,23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			48,29	Ikke hjelpelinje		13	
9	6672131,71	566890,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,79	Ikke hjelpelinje		13	
10	6672135,82	566885,19	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,58	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**52**	**21**	**0**	**0**	Kantarellveien 17, 3518 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	1320.29m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 203-03	Kantarellveien 15 17 (5.9.2003)		0m^2

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:

Gjelder også for reg.plan nr 203-03

REGULERINGSPLAN OPPEN VEST

FORSLAG TIL

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen omfatter området øst for Heradsbygdveien, fra avkjøringen til Anettes vei og fram til området regulert i plan for Bålerudmarka. Heradsbygdveien med tilhørende gang-/sykkelvei omfattes av planen fra avkjøring til Anettes vei og fram til plan for Bålerudmarka.

§1

GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:
Boligområde (BI - B5)

Landbruksområder:
Skogbruk

Offenllige trafikkområder:
Kjøreveg
Gang-/sykkelvei og fortau i forbindelse med veg.
Parkering

Spesialområder:
Vannverksanlegg
Friluftsområde

Fellesområder:
Felles lekeareal

Fareområder:
Boligområde B3
Friluftsområde

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

§2

FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav

1.1. Ved oppføring av bygg innenfor delområdene B 1 - B5, kreves framlagt illustrasjonsplan. Planen skal vise bygningene i sammenheng med atkomstforhold, garasjer og lekeplasser.

1.2. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomt skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

2. Byggegrenser

Bygninger skal ligge innenfor de viste byggegrenser.

3. Etasjetall/bygghøyder

3.1. Etasjetallet på nybygg forutsettes til maksimalt 1. I tillegg kan tillates underetasje. I eventuelle hus uten underetasje kan bygningsrådet tillate innredet rom på loftet.

3.2. For bygg med 1 etasje skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m.
For bygg med 1 + underetasje skal største gesimshøyde ikke overstige 6,0 m.

3.3. Husene skal ha saltak.
Takvinkel skal maksimalt være 30° for hus uten innredet loft og 42° for hus med innredet loft.

4. Parkering/atkomst

4.1. For hver boligenhet skal det avsettes plass for en garasje og i tillegg en biloppstillingsplass.

4.2. Avkjørselen til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

5. Vegtrafikkstøy

5.1. Ingen bolig må plasseres slik at støynivået målt utenfor fasaden blir høgere enn 55 db (A). Det skal anlegges støyskjerming langs Heradsbygdvegen i 60 m lengde i område B 1 samt ca. 90 m i område B3.

5.2. Før byggetillatelse gis, skal det utarbeides tekniske løsninger for støyreduksjon for boliger i områdene B 1 og B3 som får for høy støybelastning i hht beregninger.

6. Ubebygd areal/boder

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende trær og annen vegetasjon skal tas vare på der det er mulig

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

7. Overflater .

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synligematerialer harmonerer med den omkringliggende bebyggelse.

Videre skal bygningsrådet godkjenne gjerder og murer. Disse skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

8. Rekkefølge

Felles lekeplasser som er vist på planen, skal anlegges samtidig med bygningene.

9. Dispensasjon

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

§ 3

OMRÅDER FOR BOLIGER, Bl - BS

1. B 1 - B5 skal bebygges med -

a. frittliggende eneboliger
b. konsentrert småhusbebyggelse

2. Tillatt grad av utnytting (TU) skal for frittliggende eneboliger ikke overstige 30% av tomtens areal og for konsentrert småhusbebyggelse tilsvarende ikke overstige 35%.

Garasje o.l. regnes med i arealberegningen.

3. Leke areal skal innarbeides i de respektive illustrasjonsplanene.

4. Tilfredsstillende avkjørsel skal dokumenteres før tomt kan anses byggeklar.

§4

OMRÅDE FOR LANDBRUK

1. Området skal nyttes som vanlig i landbruket.

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

§5

OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

1. I områdene skal anlegges kjøreveier, fortau, gang- og sykkelveier, busstopp og parkering som vist på planen.

2. I frisiktssone ved veikryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

3. Maks. stigning for boligveier: 10%

4. Den viste trappeforbindelse skal byggeanmeldes spesielt.

§6

FELLESOMRÅDER

1. Områdene skal benyttes til felles lekeplasser. F1 er felles for delområde Bl og 2, F2 er felles for delområdene B3 - 5.

2. På lekeplassene kan oppføres mindre byggverk i form av lekeapparater.

§7

SPESIALOMRÅDER

1. Områdene er avsatt til spesialområde for vannverksanlegg og friluftsområde.

§8

FAREOMRÅDER

1. Områdene under 22 kv høyspentlinje er regulert som fareområde i 20 m bredde. Fareområdet er kombinert med følgende formål:
   -Boligområder
   -Friluftsområde

2. I fareområdet kan ikke plantes trær og busker som vil overstige 3.0 m eller oppføres bygninger/byggverk.

Trondheim, 28.01.97/PRO-team as TL

Opprinnelig plan vedtatt i Ringerike kommunestyre 27.10.1994. Nye bestemmelser med mer vedtatt som mindre vesentlig endring av planen, Hovedstyret for fysisk miljø 28.04.1997.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/1022/23
Uthentet 2024-08-15 10:39

1022
Dagsdato:
RINGERIKE
SORENSKRIVEREMBETE
- 8 MAR 1999
TINGLYST

Vi ber om at nedenstående bestemmelser blir tinglyst på min/vår eiendom:

1. Kommunen har rett til å anlegge veiskråninger innenfor tomtegrensene. Veiskråningene vedlikeholdes av eier.

2. Kommunen har vederlagsfri rett til anlegg, drift, vedlikehold og fornyelse av offentlige ledninger over tomten. Skader på eiendommen som følge av slike arbeider, erstattes ved minnelig overenskomst eller skjønn.

3. Naboeiendommer har rett til anlegg, drift, vedlikehold og fornyelse av ledninger over tomten. Skader på eiendommen som følge av slike arbeider, erstattes av den som eier ledningene.

4. Endring av terrengnivå over ledninger og kummer er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen. Eventuelle kostnader dekkes av eier.

5. Eier plikter å være medlem av en beboerforening/velforening med formål bl.a. drift og vedlikehold av tekniske anlegg og fellesanlegg som ikke overtas av kommunen:
- stikkledninger (dvs. fra kommunal ledning inkl. anborring/grenrør).
- felles adkomstvei/veier/trapper med event. gatelyspunkter. Kommunen har rett til å benytte veien for gjennomføring av kommunale oppgaver, renovasjon m.m..
- støyskjermer eller støyvoller med event. beplantning.
- fellesarealer (lekeplasser/friarealer og aktivitetsarealer)

6. Eier har full gjerdeplikt mot offentlig vei og andre offentlige arealer.

Eier av gnr 52,

Doknr: 1022 Tinglyst: 08.03.1999 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

bnr.21 ✓

bnr 22 ✓

bnr 23 ✓

bnr 24 ✓

bnr 25 ✓

bnr 26 ✓

bnr 27 ✓

bnr 28 Vigdis Holter

bnr 29 ✓

bnr 30 ✓

10. 1

bnr 31 ✓

bnr 32 ✓ (52)

bnr 33 ✓

bnr 34 L. Grønnvold

bnr 35 Tom A. Østad Gudrun Rugroten

bnr 36 ✓

bnr 37 L. Grønnvold

bnr 38 L. Grønnvold

bnr 39 ✓

bnr 40 L. Grønnvold

bnr 41 ✓

bnr 42 Hans Dalen Erik Bugge

bnr 43 L. Grønnvold

bnr 44 ✓

bnr 45 L. Grønnvold

bnr 46 ✓

bnr 47 ✓

bnr 48 ✓

bnr 49 L. Grønnvold

bnr 50 ✓

bnr 51 ✓

bnr 52 ✓

bnr 53 ✓

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	52	Bnr.	21	Fnr.		Snr.	

Adresse	Kantarellveien 17, 3518 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	29

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

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

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 6309,-

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

ANNET

Skyldig beløp	

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

Dato: 20.04.2026.

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.:	**52**	Bnr.:	**21**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Kantarellveien 17, 3518 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

15.08.2024

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**52**	B.Nr:	**21**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Kantarellveien 17						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**13.12.2023**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing.		

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted:

Merknader/Anmerkninger: Er ingen ildsteder registrert i våre systemer pr.d.d.

Slokkeutstyret er for gammelt: For at et 6 kg. pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig/fritidsbolig, skal de ha kontroll hvert 5 år og service hvert 10 år. Service må utføres av kompetente fagpersoner med kategori grønt sertifikat.
Eier skal sørge for at manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 446.00 u/mva. pr. skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 14.08.2024

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:
Kantarellveien 17, 3518 Hønefoss
Gnr. 52, Bnr. 21, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240084

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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