PRIVATMEGLEREN

RINGÅSVEIEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig med utleiedel

Ringåsveien 11 , 3512 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 40, bnr. 52

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 **Rapportdato:** 28.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1018 **Referansenummer:** IQ1632

Autorisert foretak: RINGBOLIG HØNEFOSS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Olav Nordeng **Vår ref:**

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

RingBolig Hønefoss AS

Takstmann med bakgrunn som Bygg & Tømrermester, lang og variert erfaring fra bygge bransjen med tilstandsanalyse, rehabilitering og vedlikehold av bygninger.

Medlem av:
Norges ingeniør og teknolog organisasjon (NITO), Byggmesterforbundet Buskerud (BMF), Norsk Naturskadepool (NP)

Energirådgiver EMS - Boligsalgsrapporter - Tegning - Vedlikeholdsplaner - Rådgivning
Tilbyr tjenester som.

Taksering:
- Tilstandsrapport/ Byggelånsoppfølging
- Skade/ Reklamasjonstaksering
- Verdi/ Lånetakst
- Boligsalgsrapport Fremtind

Byggesak:
- Tegninger av tilbygg/ Endringer
- Hjelp til søknader/ Vedlikeholdsplaner
- Rådgivende Byggmester/ Detaljer

Energimerking:
- Energimerking/ Helhetlig oppgradering av boliger
- Termografi/ Lekkasjesøk



Rapportansvarlig

Per Olav Nordeng
Uavhengig Takstingeniør
per.olav@ringbolig.no
995 26 875

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fremstår som ivaretatt/normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normal oppfølging. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport. Fremstår som en original bygning med utgangspunkt i byggeår.

REFERANSENIVÅ: Bygget etter eldre TEK - standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året konstruksjonen ble oppført.

Referansenivå er byggeår og byggeskikk, med enkel beskrivelse. Generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikeholdsnivå.
-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekketmangler man ellers ikke kunne oppdage.
-Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke.

Bygningssakyndig anbefaler at du bruker fagfolk.
TØMR: Oppgradering/påbygging av bolig, det kan være hensiktsmessig å engasjere en fagmann til oppfølging også ved egeninnsats.
EL: Anbefales utført av autorisert Elektrofirma, husk samsvarserklæring og dokumentasjon.
RØR: Vannrør med trykk, koblinger og vedlikehold bør utføres av Rørlegger, anbefales også til avløp, husk dokumentasjon på utført.
MUR: Montering av ildsted eller rehabilitere pipe/våtrom husk FDV og dokumentasjon.
RIB: Alle endringer av bærende konstruksjoner skal prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett, som regel søknadspliktig.
TAK: Man kan klare å legge tak selv, men gjør du feil her, kan det bli kostbart i etterkant. Det gjelder både hvis du skal tekke om, fjerne lekter eller legge nytt belegg. Gjennomføringer er et viktig punkt husk dokumentasjon og FDV.
GRAVER: Mange tar i bruk gamle kjellere som boareal, da bør du bruke fagmann til å drenere, legge grunnmurplate, isolasjon og drens.

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Forbord med rektangulær kledning.
Takrenner og nedløp av metall der overflatevann ledes til terreng.
Helbeslått stålpipe over tak med stigtrinn for feier.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er satt inn musebørster i luftespalter.
Takstoler valmtak med vinkel prefabrikkert på bolig, tilbygg med bæring og taksperrer. Tak fremstår stabil på befaringsdagen. Det er synlige luftespalter ved raft, her er det også montert musebørster.
Kald loft godt luftet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass Vinduer underetasje 2017 og malte trevinduer med 3-lags glass byttet 2024 m sprosser.
Bygningen har malt glatt hovedytterdør med glass, tre karm med kodelås og malt balkongdør i tre med glass tilpasset vinduer med sprosser.
Hovedkonstruksjon av betongdekke over hybel/garasje, oppbygging, tekking ukjent og fallforhold ikke inspisert. Skiftet terrassebord og utvidet med platting.
Trapper i terreng og med lav høyde til terreng.

Utvendig bod med overbygg ved inngangsparti, sammenbygget med bolig.
Enkel beskrivelse: Vegger i trekonstruksjoner mot bolig og murverk mot terreng/for øvrig, Takkonstruksjon med sperrearmer. Støpt gulv på grunn. Egen dør fra overbygget inngang. Bygget som kald konstruksjon med lagringsloft. Tilbygget er koblet på takkonstruksjon bolig.

INNVENDIG Gå til side

1 etasje: Gulv parkett/laminat, fliser i entre, gang, vaskerom og bad, Vegger glatt malt/strie, panelplater, Himling glatt malt og takplater tak-ess.
U etasje: Gulv fliser, Vegger trepanel malt, pussa overflater munkepuss, Himling malt trepanel.

Etasjeskiller av plate på mark/betongdekke elementer, fremstår som stabilt på befaringen.

Bygget ligger i område med moderat til lav grad av radon - aktsomhet. Det er etablert radon sug/brønn i trappegang kjeller.

Boligen har ventilert stålpipe. I stue er det element peis med ved nisje og glassplate på gulv.

Boligen har flislagt trapp til underetasje som er murt/støpt i utbygg trappegang, med munkepuss på vegger, trepanel malt i 1 etasje.
1 Etasje: Form pressa lettdører med 3 felter profilert, tre karm malt og hardvedterskel.
Underetasje: Heltre fyllingsdører med tre speil, tre karm malt og hardvedterskel.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom: Veggene har fliser, malte glatte flater, glassfiberstrie malt. Taket er malt. Overflatene fremstår i god stand. Flislagt gulv med varmekabler. Plastsluk.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannsbereder, vanninntak med stoppekran og vannmåler, fordelingsskap for rør i rør.
Det er avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk i himling. Det mangler til luft til rommet via luftespalte ved terskel eller annet.

Bad: Fliser på vegger, malt glatt himling. Flislagt gulv med varmekabler. Plastsluk/sluk renne, det er synlig smøre membran i hjelpesluk og rennesluk.
Innredning med glatte skuffefronter, høy skap og nedfelt servant, med 1-greps blandebatteri. Speil over servant.

Beskrivelse av eiendommen

-Dusj med glassvegg. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri integrert.
-Vegghengt toalett med innbygnings sisterne.
Avtrekksventil i tak, tilkoblet mekanisk ventilasjon.

Bad/Vaskerom underetasje: Flislagt gulv med varmekabler i plan med tilstøtende rom, terskel (se bilde), gulv har ikke fall.
Flislagt gulv/vegg og trepanel malt tak, Innredning med glatte skuffefronter og nedfelt servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av kobber. Speilskap over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje.
-Dusjkabinett
-Opplegg for vaskemaskin.
-Gulvstående toalett.
Avtrekksvifte med kanal ut gjennom soverom. Det er ikke etablert til luft til rommet.

KJØKKEN Gå til side

1 Etasje: Overflater Vegg panelplater/Tak glatt malt, gulv parkett. Kjøkkenet i moderne åpen løsning mot stuen. Tak høy innredning med glatte/profilerte fronter og nedfelt kum i stål, benkeplate i laminat med 1-greps blandebatteri med tilkobling for oppvaskmaskin, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Glassplate over benk.

Underetasje: Overflater Vegg glatt malt/pusset murverk, tak trepanel malt, gulv fliser. Kjøkkenet har innredning med ramtre profilert malt heltre fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr frittstående.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Vanninntak i plast synlig på vaskerom med vannmåler, trykkreduksjonsventil og fordeling til samlestokk i plast.
Det er avløpsrør av plast/annet, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner og terreng, begrenset tilgjengelig for vurdering.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Varmtvannsbereder TYPE: Oso SE 200.

Luft-til-luft-varmepumper er etablert i boligen. Benyttes som hovedoppvarmingskilder. Varmepumpe stue 2018, soverom 2019 og kjeller 2021, service gjennomført 2023 Kilde: Eier.

Sikringsskap plassert i entre, overbelastningsvern 63A, 230V.
Sikringstavle i vindfang U etasje, overbelastningsvern 40A, tilførsel til el-bil lader.
Det er brannslukningsapparat pulver/røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Forstøtningsmurer er av murverk pusset mot bakenforliggende skråning, tilpasset/til terreng og stablesteins mur i grense. Tomten ligger i skrånende terreng.

Trapp i terreng stablet med steinblokker. Stablesteinmur mot grense.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	197 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	197 m²
Totalpris	6 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

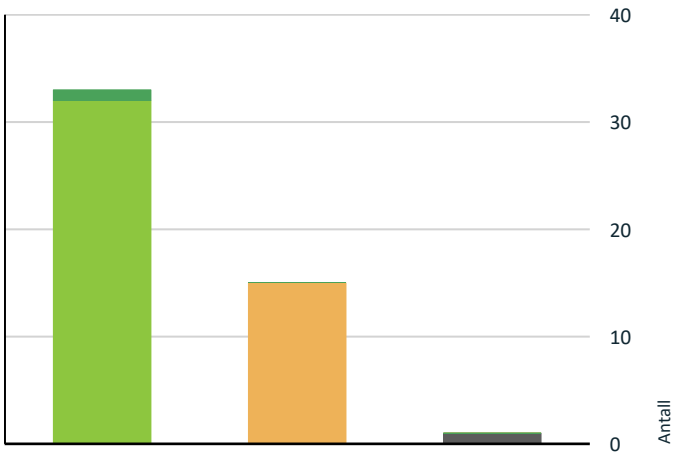
Enebolig med utleiedel

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

Byggetegninger, datert Rev: 05.01.1995, utbygg trappegang tegnet på med penn, dagens eier har åpnet opp og tatt bort vegg til kjøkken, entre og peis/pipe fjernet.
Ferdigattest datert 06.09.1996 Kilde: Ringerike Kommune

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktutslag i grunnmur på soverom, hullboring og fuktmåling i på foret trevegg i hjørne, Anbefaler tiltak ved å sjekke forhold nærmere og se på muligheter for forbedringer - tak vann/nedløp.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom anbefales til luft fra tilstøtende rom for å unngå sjenerende trekk.

Våtrom > Underetasje > Bad/Vask > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i alder. Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.

Våtrom > Underetasje > Bad/Vask > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Underetasje > Bad/Vask > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > Underetasje > Bad/Vask > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er påvist andre avvik:

Se rom under terreng, fuktutslag på vegg soverom.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



Byggeår
1996

Kommentar
Enebolig m/hybel/sokkelleil Tatt i bruk 06.09.1996 Kilde: Eiendomsdata

Anvendelse
Enebolig m/hybel/sokkel leil

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Utvendig bod/takoverbygg	Meldingssak 14.09.1998: Ringerike kommune - Delegasjonssak godkjent tilbygg med boder/overbygg og vindfang (vf ikke bygget). Tatt i bruk 1999

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, registrert normal slitasje med utgangspunkt i byggeår.

Forbord med rektangulær kledning, det er ikke kledning i gesimser. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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





TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av metall der overflatevann ledes til terreng. Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige skjevheter inspisert fra bakkeplan. Takrenner og nedløp ble ikke fullstendig funksjons testet, lekkasje i renneskjøter og endelokk kan forekomme. Det ble registrert istapp som følge av lekkasje på hjørne takskjegg ved garasje. Generelt noe slitasje. Helbeslått stålpipe over tak med stigtrinn for feier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.






TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegg av trekonstruksjoner er ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som kun blir utført ved mistanke om skade. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.
Det er synlig luftespalte i nedre del av kledning, men det kan ikke bekreftes at denne er gjennomgående. Det er satt inn musebørster i luftespalter.

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler valmtak med vinkel prefabrikkert på bolig, tilbygg med bæring og taksperrer. Tak fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert synlig konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Hovedkonstruksjon tilgjengelig for inspeksjon via lofts luke. Det er synlige luftespalter ved raft, her er det også montert musebørster. Kald loft godt luftet, det er merker/tegn til at det har vært mus på loft. Det er synlige fuktmerker i undertak ved tilbygget del/kobling, her er også undertak dårlig understøttet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport






TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass Vinduer underetasje 2017 og malte trevinduer med 3-lags glass byttet 2024 m sprosser Kilde: Eier. Elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen merknader. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier




TG 1 Dører

Bygningen har malt glatt hovedytterdør med glass, tre karm med kodelås og malt balkongdør i tre med glass tilpasset vinduer med sprosser.

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedkonstruksjon av betongdekke over hybel/garasje, oppbygging, tekking ukjent og fallforhold ikke inspisert pga av snø. Skiftet terrassebord og utvidet med platting Kilde: Boligeier Innvendig kledning av trepanel, isolasjonssjikt, fuktmåling i himlinger på befaring ingen utslag.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.




TG 1 Utvendige trapper

Trapper i terreng og med lav høyde til terreng.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod med overbygg ved inngangsparti, sammenbygget med bolig.

Enkel beskrivelse: Vegger i trekonstruksjoner mot bolig og murverk mot terreng/for øvrig, Takkonstruksjon med sperrearmer med sutak som undertak. Støpt gulv på grunn. Fundamenter ikke tilgjengelig. Egen dør fra overbygget inngang. Bygget som kald konstruksjon med lagringsloft.

Tilstandsrapport

Tilbygget er koblet på takkonstruksjon bolig med sperrearmer lagt på undertak/takkonstruksjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon





INNVENDIG

TG 1 Overflater

1 etasje: Gulv parkett/laminat, fliser i entre, gang, vaskerom og bad, Vegger glatt malt/strie, panelplater, Himling glatt malt og takplater tak-ess.
Oppgraderte overflater i 1 etasje, normal bruks slitasje, mindre ujevnheter, sprekker i overganger/hjørner kan forekomme.
U etasje: Gulv fliser, Vegger trepanel malt, pussa overflater munkepuss, Himling malt trepanel.
Hovedsakelig fra byggeår med normal bruks slitasje, mindre ujevnheter, sprekker i overganger/hjørner kan forekomme.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av plate på mark/betongdekke elementer, fremstår som stabilt på befaringen. Mindre avvik i plan het for etasjeskiller +/- 6mm målt fra inngang mot karnapp etasje i 1 etasje. Underetasje har støpt gulv på grunn avvik under +/- 5mm målt fra vindfang og gjennom stue. Plan het på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser (største avvik angitt).

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Bygget ligger i område med moderat til lav grad av radon - aktsomhet. Radonbrønn ble etablert med utgangspunkt i høye målinger. Radon sug/brønn i trappegang kjeller. Kanalføring ut under trapp til terrasse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ventilert stålpipe. I stue er det element peis med ved nisje og glassplate på gulv. Gammel pipe og peis er fjernet og etablert ny stålpipe med peis av dagens eier.

Høyden på pipe ble visuelt vurdert fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak. Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over taktekking. Pipe heldekkende beslag over tak. Pipe og ildsteder er opplyst å fungere tilfredsstillende. Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er flislagt, det ble observert en løs flis i stue på befaring. Veggene murverk pusset, noen delevegger trekonstruksjon. Hulltaking i yttervegg hjørne ved fuktmerker i mur er foretatt uten å påvise unormale forhold på Soverom. Trefuktighet målt i konstruksjoner har akseptabelt nivå, ingen utslag på befaringen. Det er synlige fuktutslag i puss på soverom i kjeller, dette er indikasjoner på at man bør sjekke funksjon drenering nærmere. Punktet må ses i sammenheng med fuktsikring og drenering. Himlinger og noen vegger har malt trepanel, vegger av murverk med munkepuss.

Selv med gode utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt føre til fuktopptrekk i mur. Eldre utvendig fuktsikring/isolering av yttervegger er dårlig etter dagens målestokk. Det anbefales utvendig isolering av veggen som gir tørrere vegg og redusert risiko for innvendige skader på veggen. Kun innvendig isolering av mur og betongvegger under terreng kan innebære fare for fuktskader, derfor anbefaler man utvendig isolasjon ved oppgradering eller nybygg bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktutslag i grunnmur på soverom, hullboring og fuktmåling i på foret trevegg i hjørne, Anbefaler tiltak ved å sjekke forhold nærmere og se på muligheter for forbedringer - tak vann/nedløp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ved fuktskader i kjellere bør man alltid undersøke ventilasjonsforhold og kartlegge årsak– spesielt når det er mistanke om kondensskader.
Bruk av avfukter eller bedre ventilering kan avhjelpe mot for høy fuktighet og forbedre inneklima i boligen.









TG 2 Innvendige trapper

Boligen har flislagt trapp til underetasje som er murt/støpt i utbygg trappegang, med munkepuss på vegger, trepanel malt i 1 etasje. Håndløper mangler, retur rekkverk med stående spiler ved utgang til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdere å montere håndløper for å tilfredsstille dagens krav.





TG 1 Innvendige dører

1 Etasje: Form pressa lettdører med 3 felter profilert, tre karm malt og hardvedterskel. Utvalgte elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen spesielle merknader.
Underetasje: Heltre fyllingsdører med tre speil, tre karm malt og hardvedterskel. Utvalgte elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, dører subber i terskler og har behov for etterjustering/tiltak.

Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

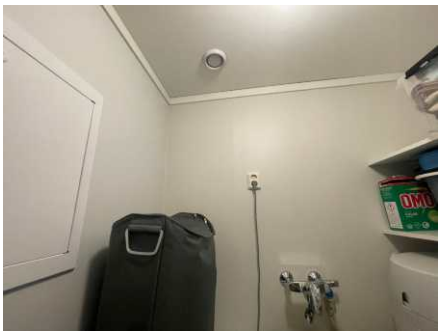
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, malte glatte flater, glassfiberstrie malt. Taket er malt. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.





1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, i plan med tilstøtende rom, lite fall fra dør til sluk på 10mm. Høydeforskjell fra terskel (se bilde) ved dør til sluk beregnet til 10mm. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme. Rommet har fotlister malt og det er usikkert om det er membran/opp kant.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, det er ikke synlig mansjett/membran i sluk. Med utgangspunkt i byggeår beregnes det at det ikke er membran, hvis dette finnes. Membranen ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannsbereder, vanninntak med stoppekran og vannmåler, fordelingsskap for rør i rør.





1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

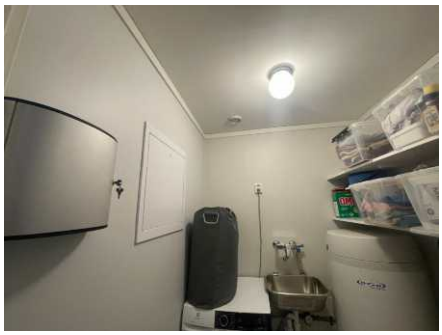
Tilstandsrapport

Det er avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk i himling. Det er ikke til luft via terskel/tilstøtende rom, men det er etablert ventil i yttervegg. På våtrom anbefales til luft fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom anbefales til luft fra tilstøtende rom for å unngå sjenerende trekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaging i vegg mot tilstøtende rom bod, ingen utslag på befaringen.





UNDERETASJE > BAD/VASK

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt på befaringen.

UNDERETASJE > BAD/VASK

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i alder. Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak avhenger av bruksbelastning.





UNDERETASJE > BAD/VASK

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler i plan med tilstøtende rom, terskel (se bilde), gulv har ikke fall. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme. Gulvet er noe ujevnt og har ikke fall, det ble målt lite fall mot terskel til soverom, gulv har ikke fall til sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.





UNDERETASJE > BAD/VASK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Flislagt gulv/vegg og trepanel malt tak, Innredning med glatte skuffefronter og nedfelt servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av kobber. Speilskap over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje.

-Dusjkabinett
-Opplegg for vaskemaskin.
-Gulvstående toalett.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.





UNDERETASJE > BAD/VASK

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksvifte med kanal ut gjennom soverom. Det er ikke etablert til luft til rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



UNDERETASJE > BAD/VASK

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Konstruksjoner murverk og våtsoner mot yttervegg. Det er gjennomført fukt søk av overflater tilgjengelige på befaringen uten å finne avvik.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt glatt himling. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler 45mm høyere enn tilstøtende rom, terskel hardved fuget med opp kant på 60mm(se bilde), fall fordelt fra dør til nedsenk på 5mm. 5mm nedsenk dusj sone, ensidig fall mot rennesluk 6mm, høydeforskjell fra dør til sluk beregnet til 16mm uten opp kant terskel. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk/sluk renne, det er synlig smøre membran i hjelpesluk og rennesluk.
Membranen ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det

Tilstandsrapport

er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Flislagt gulv/vegg og glatt malt tak, Innredning med glatte skuffefronter, høy skap og nedfelt servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Speil over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje.

-Dusj med glassvegg. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri integrert.
-Vegghengt toalett med innbygnings sisterne.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i tak, tilkoblet mekanisk ventilasjon.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaging er ikke utført da våtrommet er nytt, det er utført uavhengig kontroll for våtrom. Bad er nyere en 5 år og har dokumentasjon på utførelse. Det er gjennomført fukt søk av overflater uten å finne avvik på befaringen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Overflater Vegg glatt malt/pusset murverk, tak trepanel malt, gulv fliser. Kjøkkenet har innredning med ramtre profilert malt heltre fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av kobber. Det er kjøleskap og komfyr frittstående.

Fuktmåling overflater utført ved hjelp av fuktoverflateindikator er det ingen tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vann installasjoner på befaringen.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator ikke tilkoblet avtrekk med Kullfilter.





1 ETASJE > KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

TG 1 **Overflater og innredning**

Overflater Vegg panelplater/Tak glatt malt, gulv parkett.

Kjøkkenet i moderne åpen løsning mot stuen. Tak høy innredning med glatte/profilerte fronter og nedfelt kum i stål, benkeplate i laminat med 1-greps blandebatteri med tilkobling for oppvaskmaskin, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Glassplate over benk.
- Komfyrvakt montert, vannstoppeventiler montert

Fuktmåling overflater utført ved hjelp av fuktoverflateindikator er det ingen tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vann installasjoner på befaringen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





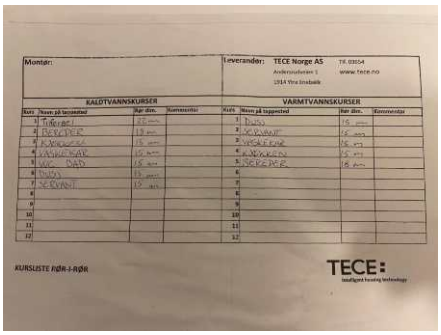
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rør skap plassert på vaskerom og i benkeskap. Vanninntak i plast synlig på vaskerom med vannmåler, trykkreduksjonsventil og fordeling til samlestokk i plast. Kobber for opplegg underetasje. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner, det er ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Tilstandsrapport









TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/annet, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner og terreng, begrenset tilgjengelig for vurdering.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene bad, vaskerom, kjøkken. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Avtrekksvifte på bad kjeller med egen kanal ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





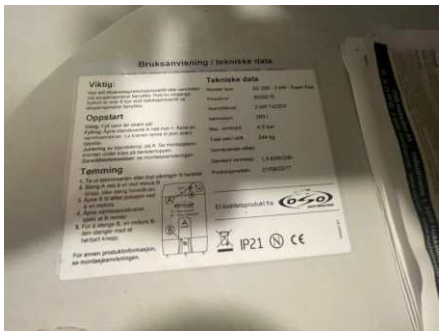




TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder TYPE: Oso SE 200 fra 2017 installert på teknisk rom/vaskerom med sluk i gulv med ekspansjonskar. Tilkoblet el tilførsel m/stikk. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.
Krav om at varmtvannsberedere skal være fast tilkoblet med effekt over 1500 watt 2014/ 2000 watt 2010 og skal ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt - gjelder nyinstallasjoner. Det anbefales tiltak på tilkobling, bereder er koblet til stikkontakt med adapter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft-varmepumper er etablert i boligen. Benyttes som hovedoppvarmingskilder.
Varmepumpe stue 2018, soverom 2019 og kjeller 2021, service gjennomført 2023 Kilde: Eier.

Det anbefales å etablere løsning for å lede bort kondensvann, slik at man ikke belaster grunnmur/fundament med unødvendige fuktbelastninger.

For boliger er det krav til energi og oppvarming, dette er avhengig av byggeår men i all hovedsak betyr det at det skal være alternativ oppvarmingskilde som ikke er avhengig av strømtilførsel. Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk.

Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år - forutsatt at de blir korrekt installert og at du som eier sørger for nødvendig vedlikehold gjennom levetiden.

Tilstandsrapport






Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre, 11 kurser med automatsikringer og overbelastningsvern 63A, 230V, tilførsel til leilighet og uthus/garasje. Sikringstavle er plassert i garderobeskap, garderobestang hindrer fri åpning av skap for god inspeksjon.
Sikringstavle i vindfang U etasje 6 kurser med jordfeil automater/automatsikringer overbelastningsvern 40A, tilførsel til el-bil lader og egen forbruksmåler.
Hjemmelshaver har besvart eget spørreskjema med opplysninger om bruk, endringer og tilsyn etc, opplysninger her er begrenset til dette.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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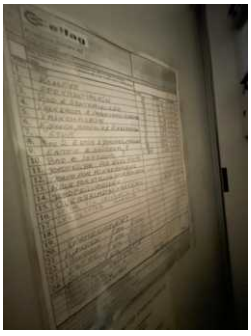
Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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?
    Ukjent

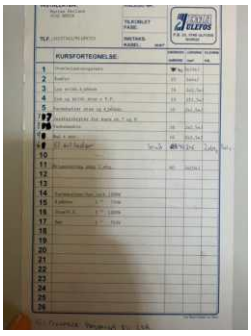
Generell kommentar

Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde. Her vurderes om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, spotter, stikkontakter og elektrisk utstyr eller om det er synlige defekter på kabler og at disse er tilstrekkelig festet. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad på El anlegg. Informasjon er innhentet fra boligeier.









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat pulver/røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen. Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

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

Tilstandsrapport

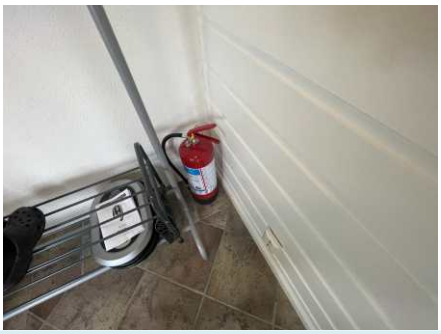
Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det ble ikke foretatt egne undersøkelser av grunn, stabilitet, radonmålinger, tilsig eller andre geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapport.
Med bakgrunn i omkringliggende forhold tar jeg utgangspunkt i at byggegrunn er fjell med sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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. Man kan se at det er drenerende masser/elvestein inntil ringmur og mur for øvrig, der dette er synlig. Boligen har underetasje under deler av arealet/terrasse, her skal det være etablert drenering. Det er synlig grunnmursplast med topp list på deler av mur , denne behøver normalt ikke være synlig. Dreneringen ligger under bakkenivå og er normalt ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er synlige fuktutslag i puss på soverom i kjeller, dette er indikasjoner på at man bør sjekke funksjon drenering nærmere. Vurderes også i sammenheng med terreng se eget punkt. Tak vann ser ut til å være ført ned i terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er påvist andre avvik:

Se rom under terreng, fuktutslag på vegg soverom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Det bør gjøres lokale tiltak.

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

Selv med gode utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt føre til fuktopptrekk i mur, utbedring og tiltak anbefales men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har hovedsakelig støpt plate på mark, det er betong elementdekke over garasje og terrasse. Grunnmur murverk for hybel og garasje. Fundamenter ligger under bakkenivå og er normalt ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt visuell inspeksjon av grunnmur for å se etter tegn til større setninger/avvik. Det er ikke registrert uvanlige skjevheter i eller større sprekker/riss i grunnmur. Helhetsinntrykk god stand som forventet ut fra alder. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det er sprekker/riss i støpt plate garasje.





TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av murverk pusset mot bakenforliggende skråning, tilpasset/til terreng og stablesteins mur i grense. Støttemur har mindre setninger/skjevheter som indikerer at den er påvirket av jordtrykk/tele eller andre belastninger. Det er også fuktmerker som tyder på dårlig drenering og eler fuktbelastning over tid.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Man bør sjekke utførelse/oppbygging og eventuelt utføre tiltak med drenering/bortledning av vann. Ses i sammenheng med terrengforhold og drenering.





TG IU Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende terreng. Opparbeidet med belegningsstein og mindre støttemurer i terreng. Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen på eiendomsverdi.no med henvisning til Kilde: Kartverket, NVE og NGI. Tomt er snødekket men er opparbeidet med elvestein rundt bolig og mindre støttemurer.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

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





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad satt etter opplysninger om alder. Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen/anleggseier. Metode og utførelse for øvrig på anlegget er begrenset vurdert da det er et eget fagområde. Det er anlagt kummer og hovedstoppekran i gardsplass.



TG 1 Andre tomteforhold

Trapp i terreng stablet med steinblokker. Stablesteinmur mot grense. Anbefaler nærmere undersøkelser når tomta er snøfri.





Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

197 m²/169 m²

Enebolig med utleiedel: Entré, 3 Bad, 2 Bod, 5 Soverom, 2 Kjøkken, Garasje, Hall m/trapp, Vindfang, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 500 000**

Markedsvurdering

Verdi i rapporten er beregnet med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no med sammenlignbare salg inklusive tomt. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verdivurdering aldri vil angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringåsveien 23 ,3512 HØNEFOSS 150 m²	1995	4 sov	04-04-2024	7 200 000	**6 900 000**		6 900 000	**46 000**
2	Nordre Ringåsen 14 ,3512 HØNEFOSS 184 m²	1995	5 sov	13-03-2022	5 500 000	**6 800 000**		6 800 000	**36 957**
3	Ringåsveien 19 ,3512 HØNEFOSS 143 m²	1995	3 sov	11-04-2024	5 000 000	**4 950 000**		4 950 000	**34 615**
4	Øvre Botilrudveien 6 ,3512 HØNEFOSS 154 m²	1981	4 sov	09-09-2021	4 500 000	**4 800 000**		4 800 000	**31 169**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleiedel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel	Kr.		**5 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Kommentar
Beregnet som byggeklar tomt, det kan være ukjente faktorer som vil påvirke en verdivurdering og nøyaktig hva en tomt kan bli solgt for på det åpne marked.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 500 000**

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

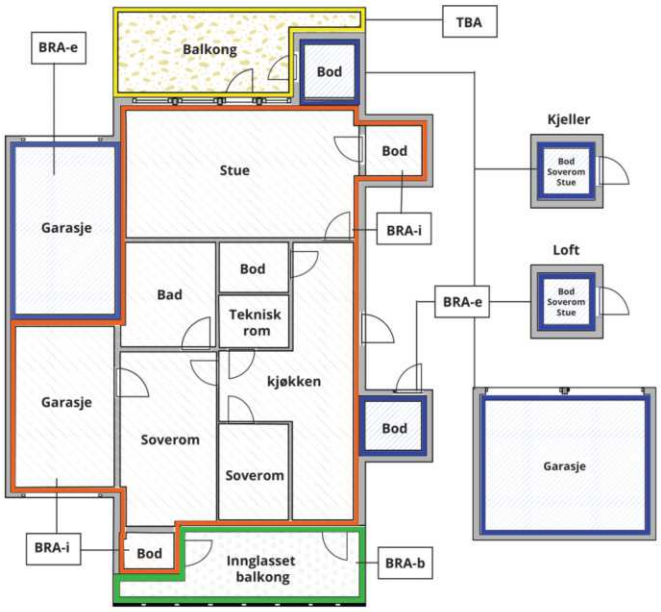
Hva er måleverdig areal?

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 med utleiedel

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	121	12		133	81
Underetasje	48	16		64	
SUM	**169**	**28**			**81**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, Vaskerom, Bod, Gang/Spis/Stue/Trappegang i åpen løsning, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken i åpen løsning	Utvendig bod	
Underetasje	Trappegang, Stue, Soverom, Vindfang, Kjøkken, Bad/Vask	Garasje	

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikten:
1 Etasje: Inngangsparti med overbygg (14,3m²) ved hovedinngang. Lite overbygg ved utgang fra stue (4,3m²).
TBA = Terrasse/Platting (81m²) vestvendt med tilgang fra stue og trappegang, trapp og tilgang til terreng utvendig.
BRA-e = 1 Etasje: Utvendig bod (11,9m²) bygget sammen med bolig østvendt. U etasje: Garasje (15,9m²).

AREAL= angitt i oversikt avrundet til nærmeste hele (m²), bygningsdel/rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler:
1. Etasje: 2,38m - Under Etasje: 2,36m.
Minimumskrav til høyde vil variere ut fra rommets bruk og alder på boligen. For nye boliger minste romhøyde i rom for varig opphold 2,4 m, TEK 10 2,2 m og eldre byggeforskrifter 2,0 m. Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger, datert Rev: 05.01.1995, utbygg trappegang tegnet på med penn, dagens eier har åpnet opp og tatt bort vegg til kjøkken, entre og peis/pipe fjernet.
Ferdigattest datert 06.09.1996 Kilde: Ringerike Kommune

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rekkverkshøyde og åpninger innvendige rekkverk undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet. Hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse,

miljø og sikkerhet vil dette kommenteres i rapport.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel	178	19

Kommentar	
Enebolig med utleiedel	P-ROM = målverdige rom som benyttes til kort eller langvarig opphold. Målverdig areal er inklusive nødvendige åpninger i etasjeskillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. 1 Etasje: Entré, Gang (11,7m²), Vaskerom (2,9m²) - Spisestue/Stue/Trappegang og Kjøkken (65,5m²) i åpen løsning med Entré, Gang, Bad (5,6m²), Soverom (8,9m²), Soverom 2 (13,6m²), Soverom/Kontor (9,15m²). U Etasje: Trappegang (5,3m²), Stue (14,9m²), Kjøkken (7,3m²), Bad/Vask (8,0m²), Soverom (6,8m²), Vindfang (2,9m²). S-ROM = måleverdige rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM. 1 Etasje: Bod (2,9m²), Utvendig bod (11,9m²) med egen inngang. U Etasje: Garasje (15,9m²). AREAL= angitt i oversikt P- rom og S-rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	40	52		0	1047.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringåsveien 11

Hjemmelshaver
Helgesen Jan Erik, Helgesen Torill Bodin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet vestvendt i skrånende terreng, sentralt i et etablert bolig område.

Adkomstvei

Privat/Kommunal vei med adkomst til eiendommen og gruset/belegningsstein på gårdsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om vann og avløp (VA) kan man ta kontakt med kommunen.

Regulering

Botilrud - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Kilde: Kommunekart.

Om tomten

Selveier tomt med beregnet areal på 1 047,10 m². Kilde: Eiendomsverdi.no
Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen/se eiendom/kommunens kartsider og ikke kontrollert. Det kan være mangler i grenseinformasjonen på kartsider. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dersom ingen grenser er målt, kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen Kilde: Kartverket, NVE og NGI - Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst bestemmelse om pliktig medlemskap velforening, bestemmelse om vann/avløp og kraftlinjer 1995. Kilde: Grunnboks utskrift.
Offentlig informasjon gjengis normalt av selgers representant/megler i prospekt/salgsoppgave.

Byggemåte

Enkel beskrivelse av fundament/kjeller/vegg/tak/gulv beskrevet med hovedkonstruksjoner for bolig. Standard/ kvalitet og byggemetode som normalt for året boligen/konstruksjonen ble oppført.

Ringmurselementer/murverk, støpt gulv på grunn. Bygget inn i terreng med underetasje hovedsakelig under terrasse/vinkel. Vegger trekonstruksjoner over terreng isolert, med vindtett, utvendig kledning liggende malt/beiset. Vinduer m/tre karm, toppsving med sprosser, 2 lags glass. Tak trekonstruksjon av prefabrikkert/taksperrer med kaldt loft. Undertak av rupanel, yttertak med tekking av betongstein. Takrenner og nedløp i stål. Oppbygging er ikke inspisert da det ikke er tilgang til kaldt loft.

Grunnlag som framkommer av tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av fremtidig vedlikehold/vedlikeholdsplaner. Tilstandsanalysen kan etter avtale utvides til også å omfatte vurdering av energiforbruk, energimerking, ombygningsmuligheter og kostnadsberegninger.
-På generelt grunnlag anbefales, grundig gjennomgang av boligen evt. bruk av fagmann på visning.

Dokumentasjon

Alt arbeid som utføres på bygninger bør dokumenteres. Skriftlig oppsett for valgte løsninger som reparasjoner/vedlikehold/ombygging eller installasjoner. Dokumentasjon på utført kan være viktig for fremtidig vedlikehold/endringer og ved salg av boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon før/eller i forbindelse med befaringen annet enn det som er opplistet nedenfor.
-Boligeier har minnepenn med dokumentasjon fra utbygger/utførende, gjennomføringsplan, ansvar/samsvarserklæringer foreligger i byggesak. Ansvarlig søker har bekreftet at alle krav/vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven er oppfylt.

Eiendomsinformasjon fra Megler: originaltegninger, kart og offentlige dokumenter tilsendt.
Annen informasjon innhentet: Informasjon fra Hjemmelshaver, Se Eiendom, Eiendomsverdi, Grunnboka og kommunens kartsider.

Boligbygning FDV-dokumentasjon

For en boligbygning vil det vanligvis være behov for enklere FDV-dokumentasjon som minimum bør omfatte
-dokumentasjon av produkter og overflater som skal rengjøres og vedlikeholdes, betjening og servicebehov for tekniske installasjoner, enkel anvisninger for bruk av boligen.
FDV-dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold, eller bruksanvisning for boligbygning, bør omfatte:
-bygningsmessige produkter, sanitæranlegg, varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, elektriske anlegg, brannalarm- og slokkeanlegg.
Tekniske fellesanlegg i boligblokker/leiligheter må dokumenteres særskilt.

Oppvarming/Energimerke

Energimerke Gul D 21.09.2024 Enkel registrering Kilde: Enova
Peis ovn med stålpipe og brannplate på gulv. Varmekabler i rom med flis på gulv /Elektriske panelovner
Oppvarmingskilder er luft til luft varmepumper, supplert med peis ovn, strøm og panelovner.
Tips gode energi vaner: 1-Følg med på energibruken i boligen Tips 2-Luft kort og effektivt Tips 3: Reduser innetemperaturen Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig.

Internett/TV - annet

Internett/TV: Telenor fiber.
Robotgressklipper: Installert 2017

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.02.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.02.2025	
2	28.02.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 for bygningsdeler som får TG3. Det skal gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. 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. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 branntekniske 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

Forutsetninger

eller visuelle observasjoner.

•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.

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

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

ANNET Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket feil og mangler man ellers ikke kunne oppdage. Ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke. Det er viktig at kommentarer for hver enkelt bygningsdel beskrives med observerte mangler/skader Bygningsdeler med TG 1 kan ha mindre/moderate avvik, normal bruksslitasje. Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. Strakstiltak anses da ikke som nødvendig.

VÅTROM Dagens anbefalinger/krav til fall på våtrom. Gulvet bør avgrenses av en opp kant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der opp kant må være minst 15mm over det ferdig gulvet, og-/eller fall på gulv til sluk på hele gulvet 1:100. Hele gulvet er å anse som våt sone eller Dusj sone skal ha nedsenk på min 10mm og fall 1.100, uten nedsenk fall på 1:50 i dusjens nedslagsfelt på 80cm eller fall til sluk på hele gulvet 1:100. I dag så utgjør ca 75 % av alle bygg skader har med fukt å gjøre, og i boliger står badet/våtrom for mange av disse. Men det er slett ikke alltid slik at skadene er synlige. Det er ikke engang sikkert at skaden har oppstått, men badets konstruksjon kan likevel være slik at det kun er et tidsspørsmål før skaden oppstår.

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

Forhold vedrørende brann/lyd eller isolasjon for bygningsdeler/konstruksjoner er ikke dette normalt omtalt i taksten. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding om eventuelle feil og mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Erik Helgesen	Torill Bodin Helgesen

Gateadresse
Ringåsveien 11

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3512

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 87029563

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250009

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovert bad i 1 etg

Arbeid utført av: Lindstadhagen Murerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun sluk i dusj

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnslag i 1 vegg på soverom kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i leca utvendig. Støttemurer er reparert av fagmann. Lindstadhagen Murerservice

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært mus på loft

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vennetjeneste faglært elektriker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av elektriker Brdr. Helgesen

Document reference: 14250009

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørarbeid er utført av fagutdannet familie medlem

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovert og bygd ut terrasse i 2019/2023. Membran er fra byggeår. Egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybelleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonbrønn montert

21.1 Radonmåling

År: 2021

Verdi: 300 Bq/m³ før montering av brønn og 28 Bq/m³ siste 12 mnd

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250009

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250009

Ringåsveien 11

Nabolaget Norderhov - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	8 min 4.8 km
Steinsfjorden Montessoriskole (1-1... 81 elever, 7 klasser	9 min 6.6 km
Ringerike Montessori (1-10 kl.) 81 elever, 7 klasser	8 min 7.2 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 9 klasser	10 min 7 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	9 min 8.1 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	6 min 3.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	8 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Botilrud Totalt 3 ulike linjer	3 min 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	10 min 6.2 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Espira Trygstad barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 2.8 km
Hvervenmoen barnehage (0-5 år) 56 barn	5 min 3.2 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hvervenkastet	5 min
Meny Osloveien	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Eikeli Senteret	7 min
Ringerike Sykehus	4 min
Kuben Vinmonopol	8 min

SPORT

Trøgstadbanen	4 min
Universitetet i Sørøst-Norge	5 min
Actic Hønefoss	6 min
EVO Hønefoss	8 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

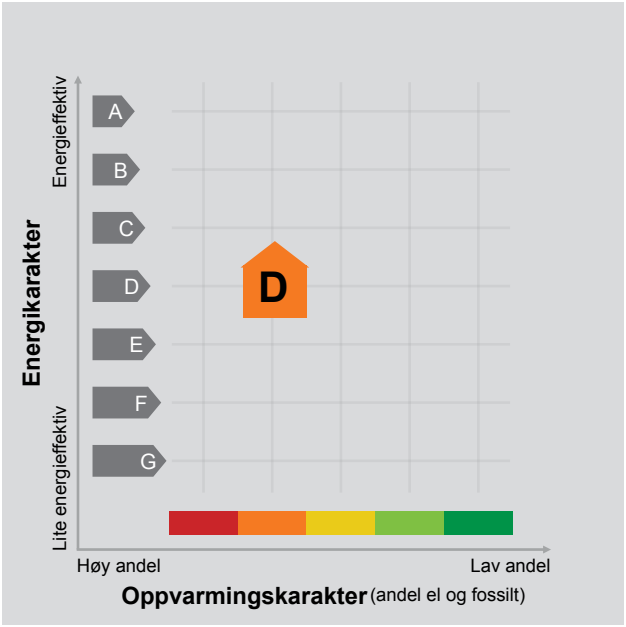
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Ringåsveien 11
Postnummer	3512
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7899602
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85114
Dato	26.02.2025



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

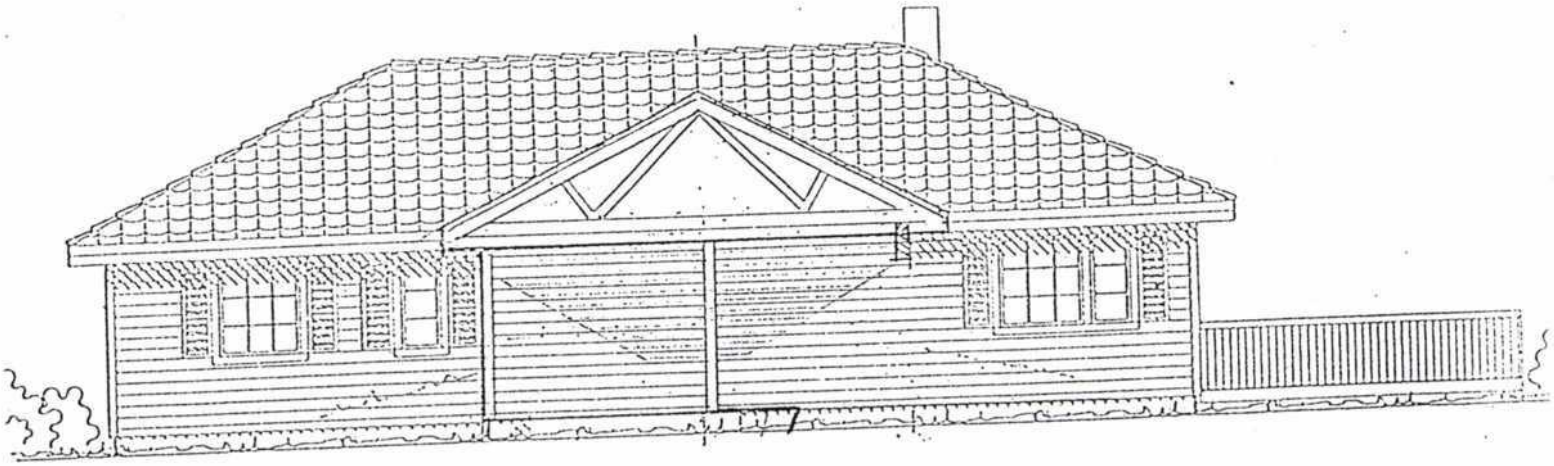
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

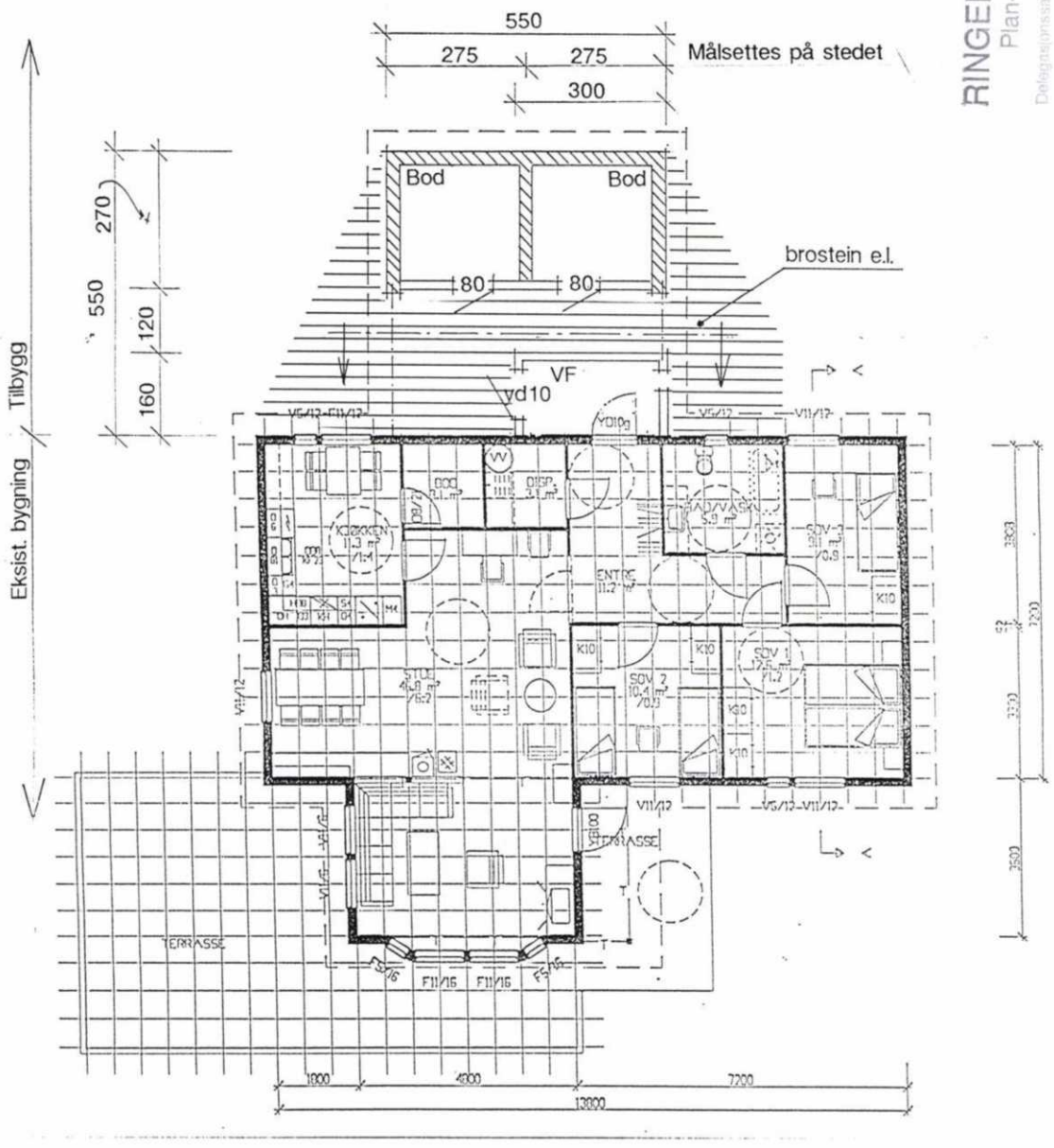
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tilbygg til bolig G.nr. B.nr. Ringåsvn. 11 Norderhov	Byggherre : Sindre Moholdt Sindre Moholdt sign.	Mål = 1:100 i tilbygg Dato 14/6-1998	Snitt gjenom svalgang
	Planlegger: Byggherren		

MOTTATT
18. 06. 1998

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 98/6341



Tilbygg til bolig **G.nr. B.nr.** **Ringåsvn. 11** **Norderhov**	Byggherre : Sindre Moholdt Sindre Moholdt sign.	Mål = 1:100 i tilbygg Dato 14/6-1998	Etasjeplan
	Planlegger: Byggherren		

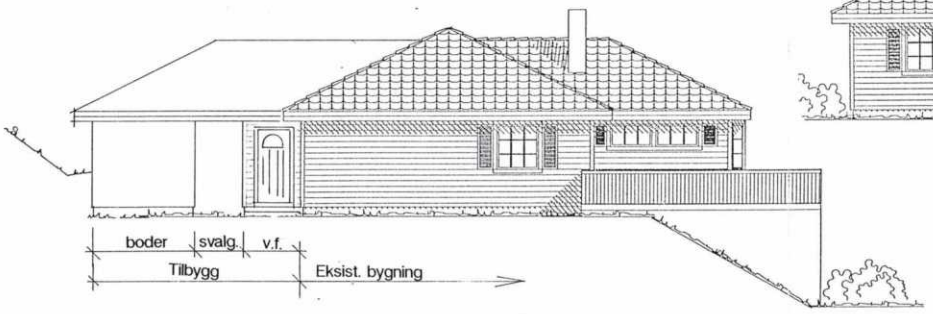
MOTTATT
18. 06. 1998

Vedlegg nr. 2.



S

MOTTATT
18. 06. 1998



N



RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 98/0341

Tilbygg til bolig **G.nr. B.nr.** **Ringåsvn. 11** **Norderhov**	Byggherre : Sindre Moholdt Sindre Moholdt sign.	Mål = 1:100 i tilbygg Dato 14/6-1998	Fasader
	Planlegger: Byggherren		



Ringerike Kommune
Plan- og bygn.tjenesten
Godkjent 25/4-96

21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. B Sign. BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 1	Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

Hedalm Anebyhus AS

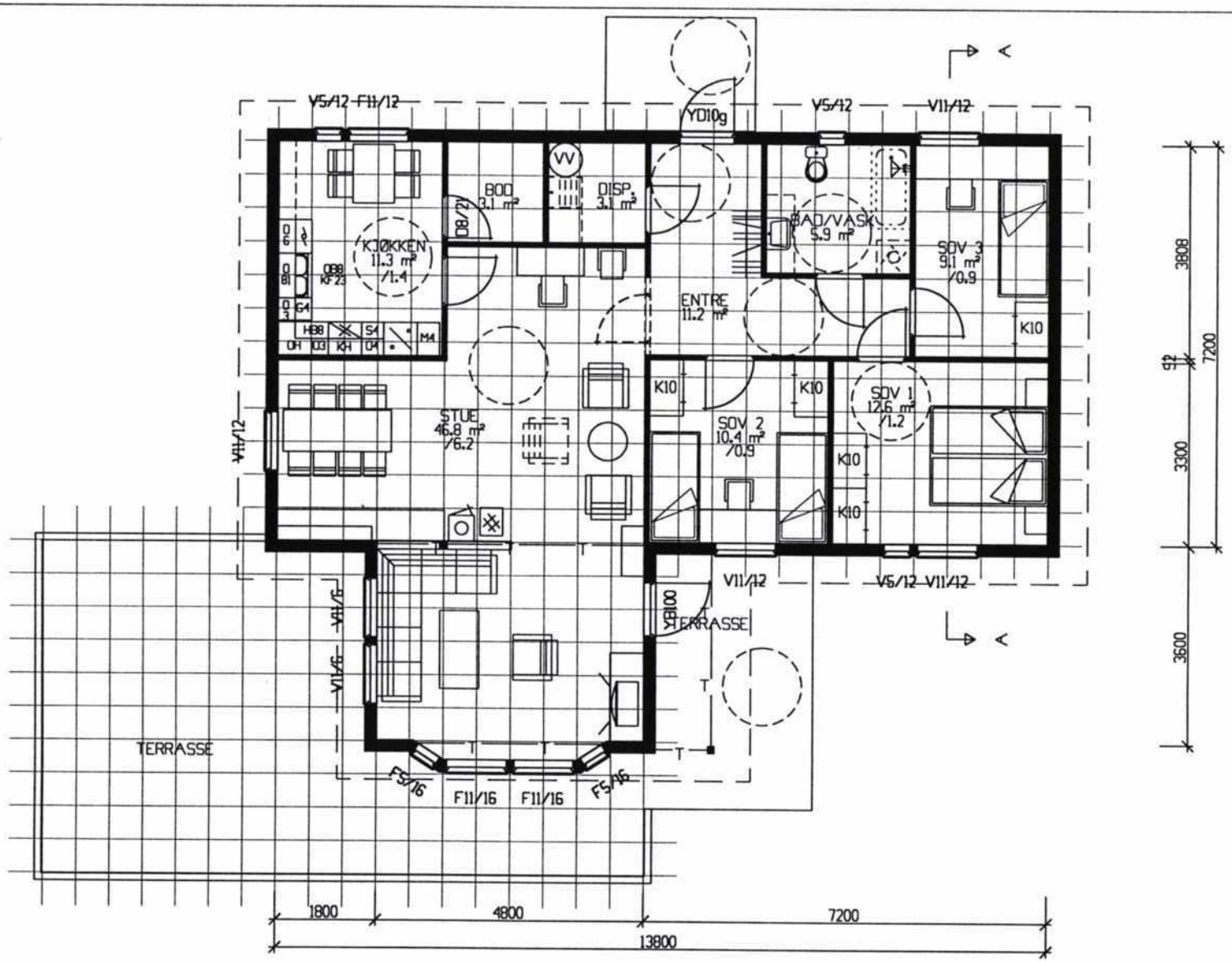


95/04157

21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen			Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. A Sign. DAG
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 4		Tegn. nr. 5128-124		Dato 06.10.95
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.

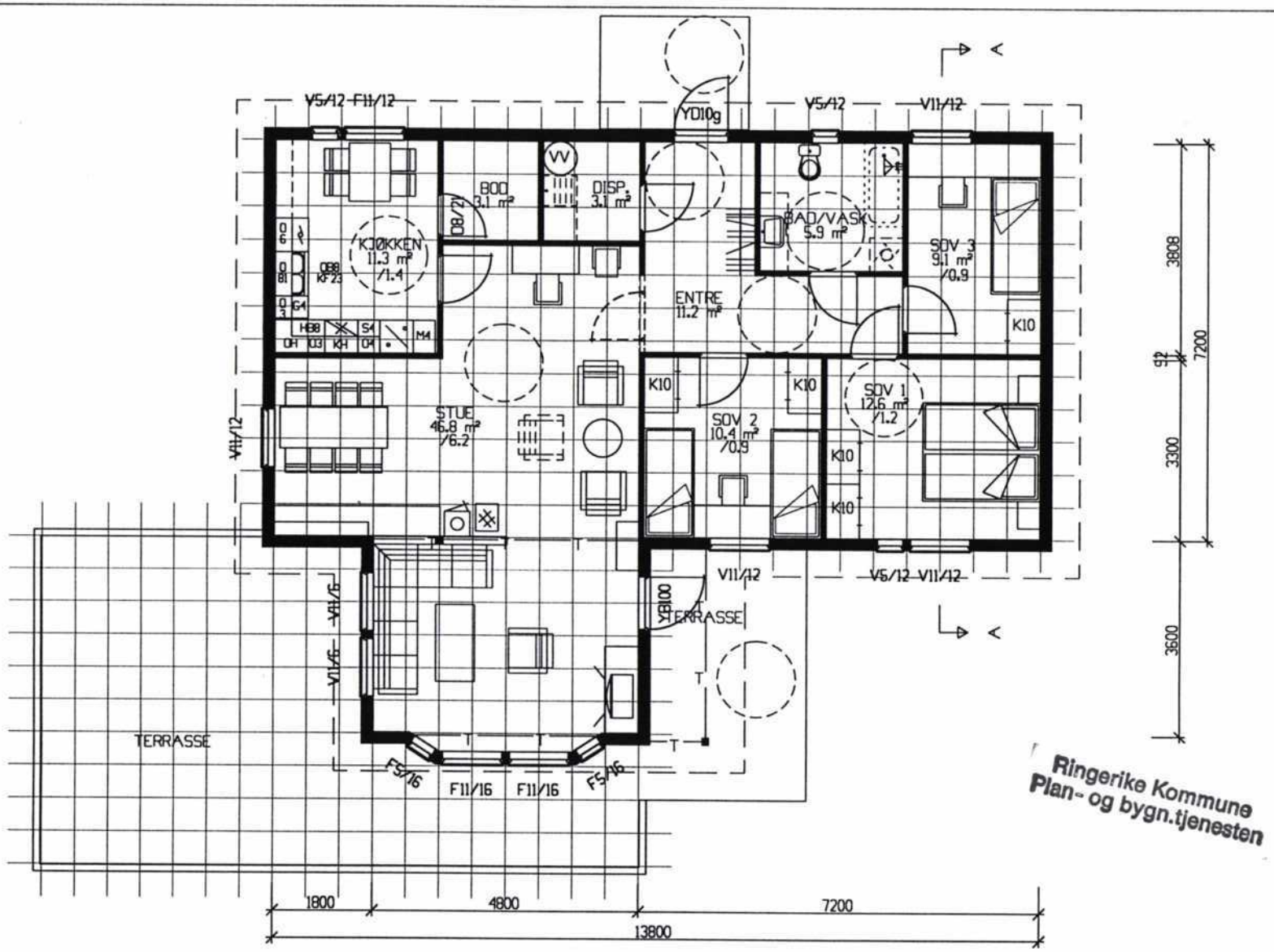
Hedalm Anebyhus AS



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. B Sign. BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	PLAN 1.ETG.	Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

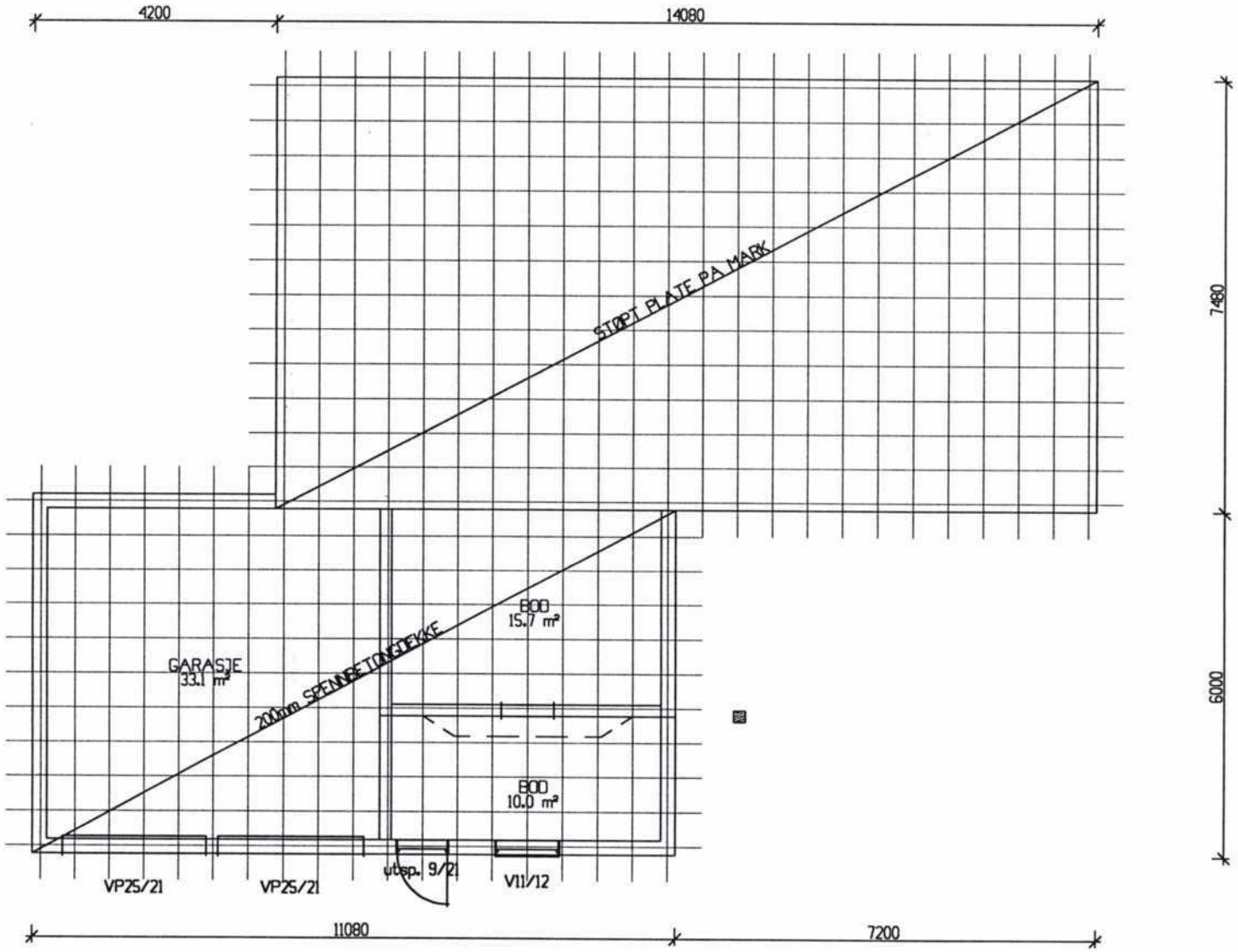
Hedalm Anebyhus AS



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk	Dato 05.01.95	Rev. B
			Sign. DAG	Sign. BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	PLAN 1.ETG.	Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

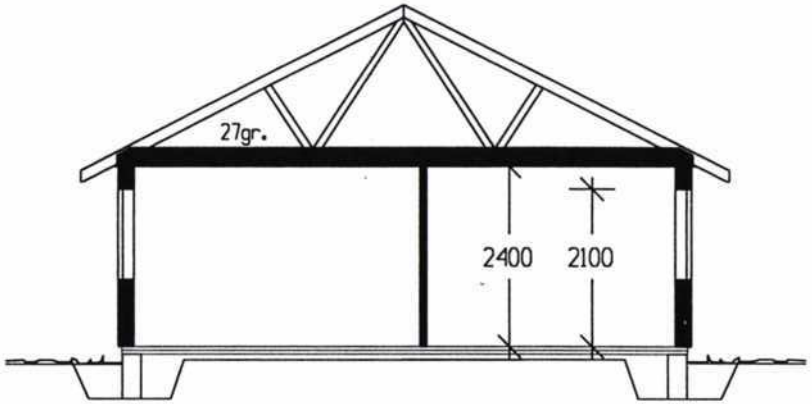
Hedalm Anebyhus AS



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. B Sign. BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	PLAN U.ETG.	Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

Hedalm Anebyhus AS



AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	176 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE	117 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	61 m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	- m2
BRUKSAREAL TOTALT	178 m2
BEREGNET AREAL (BA)	133 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	117 m2

21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. B Sign. BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	SNITT OG AREALER	Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			

Hedalm Anebyhus AS

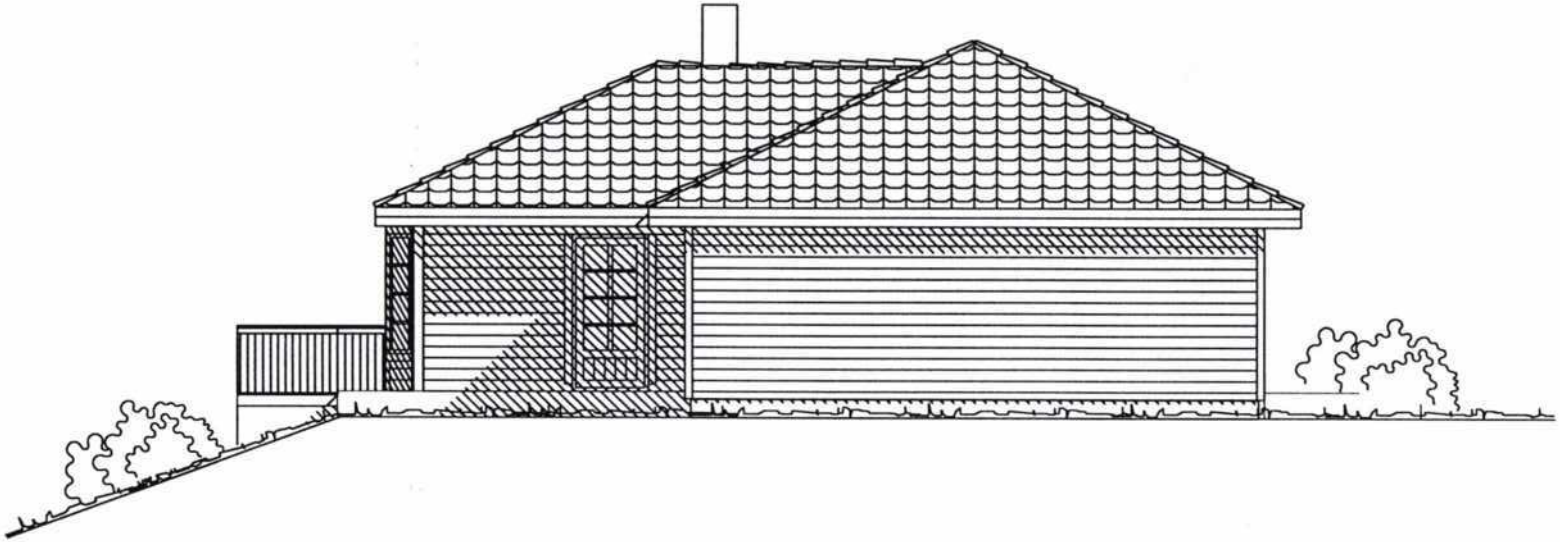
Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen			Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. A Sign. DAG
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 1		Tegn. nr. 5128-124		Dato 06.10.95
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.

Hedalm Anebyhus AS



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. B Sign. BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 2	Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

Hedalm Anebyhus AS



21121

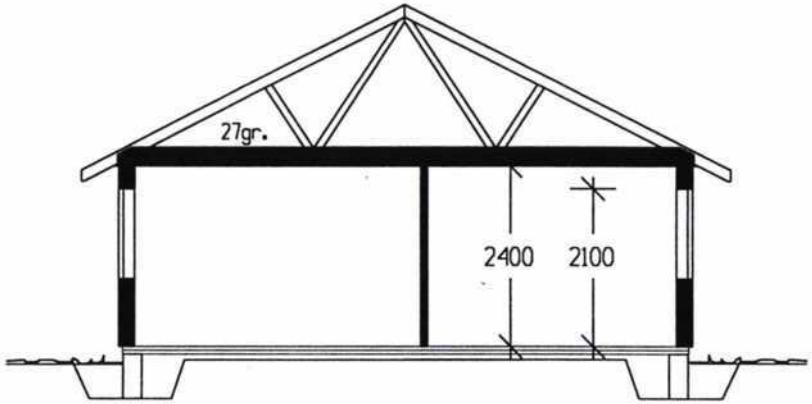
Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. B	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign. BEH	
Hustype SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 3	Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.



95/0457

21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. A	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign. DAG	
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 1	Tegn. nr. 5128-124		Dato 06.10.95	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		



AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	176 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE	117 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	61 m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	- m2
BRUKSAREAL TOTALT	178 m2
BEREGNET AREAL (BA)	133 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	117 m2

21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. B Sign. BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	SNITT OG AREALER	Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

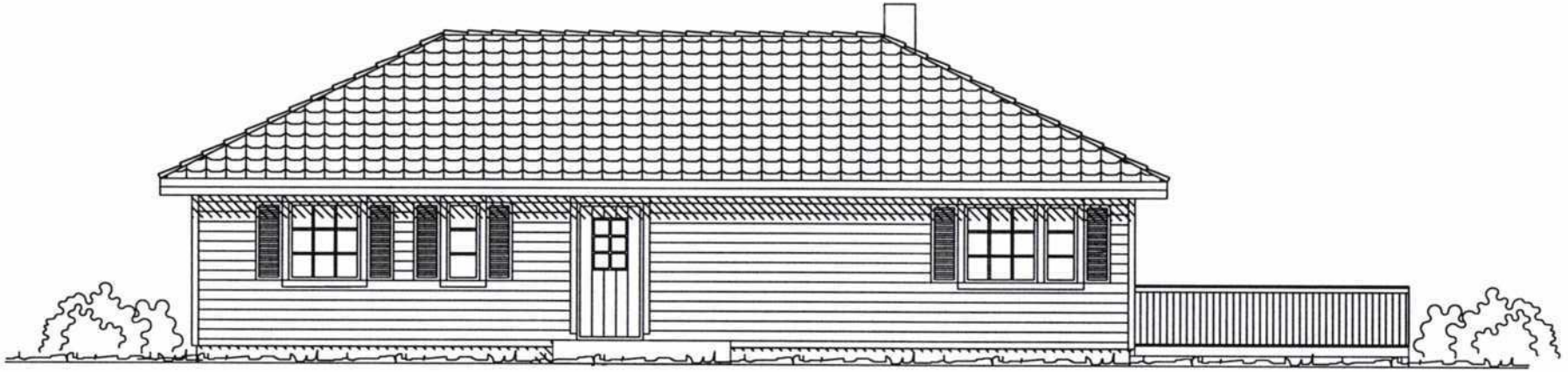
Hedalm Anebyhus AS



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk: 1:100	Dato: 05.01.95	Rev.: B
			Sign.: DAG	Sign.: BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 4	Tegn. nr.: 5128-124		Dato: 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

Hedalm Anebyhus AS

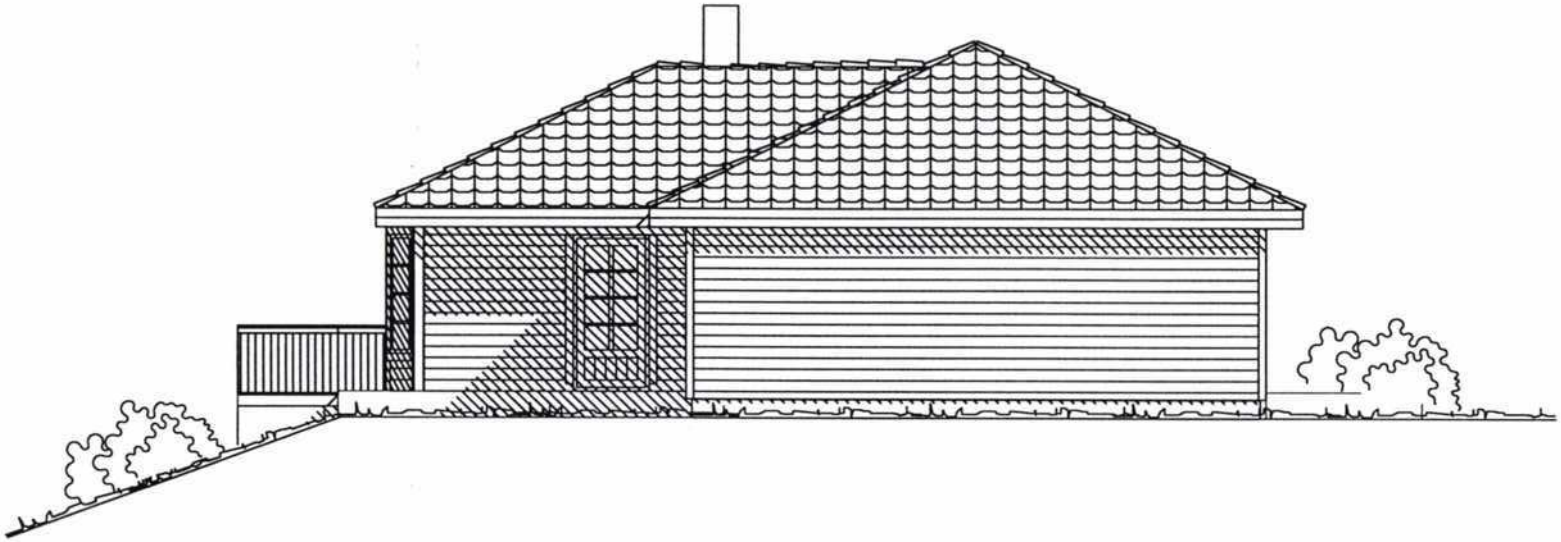


21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. B Sign. BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 3	Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			

Hedalm Anebyhus AS

Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.



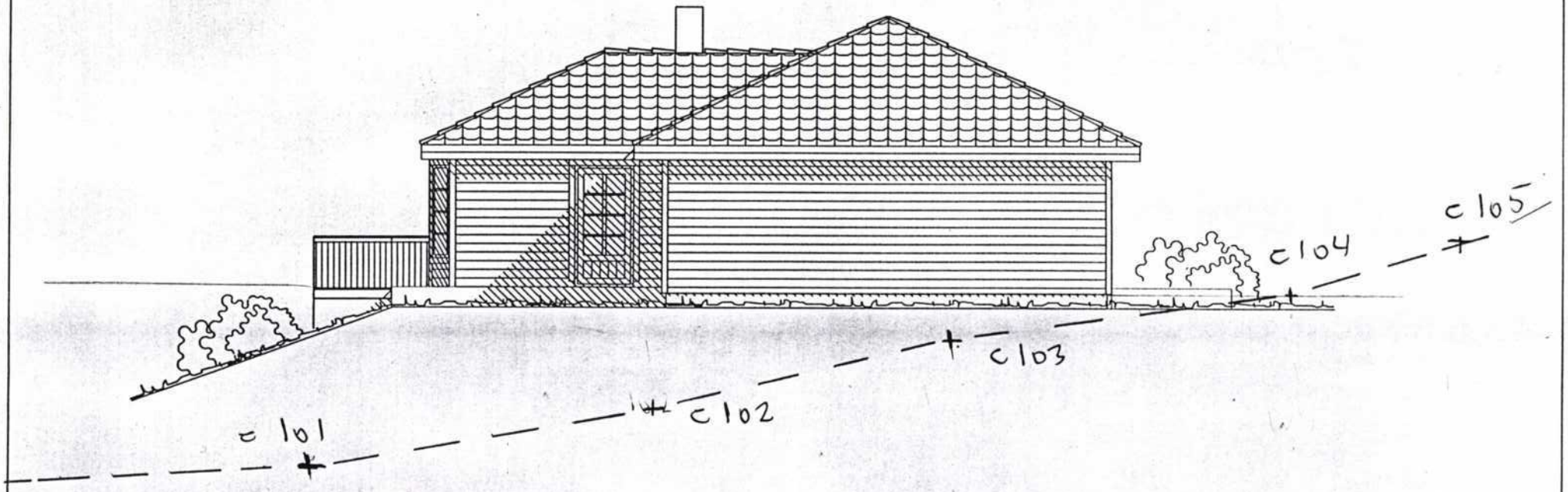
21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen			Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. B Sign. BEH
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 2		Tegn. nr. 5128-124		Dato 02.03.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				

Hedalm Anebyhus AS

Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.

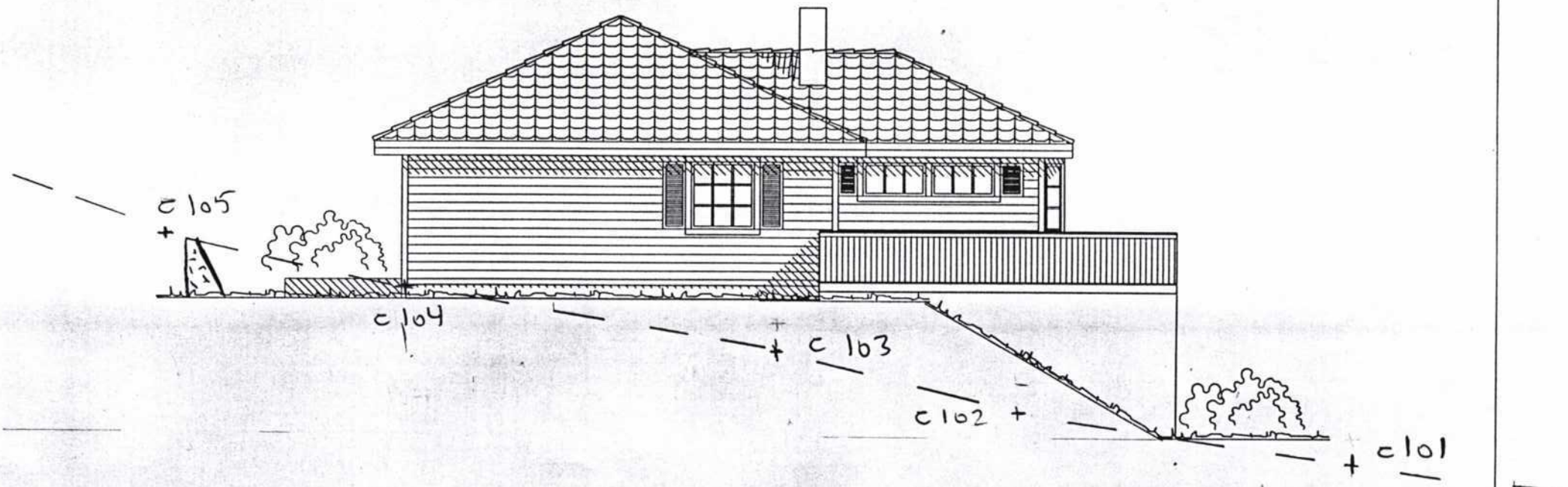
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og byg...
Løpenr/saksnr. 95/0457



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. A Sign. DAG	Hedalm Anebyhus AS
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 2	Tegn. nr. 5128-124		Dato 06.10.95	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		

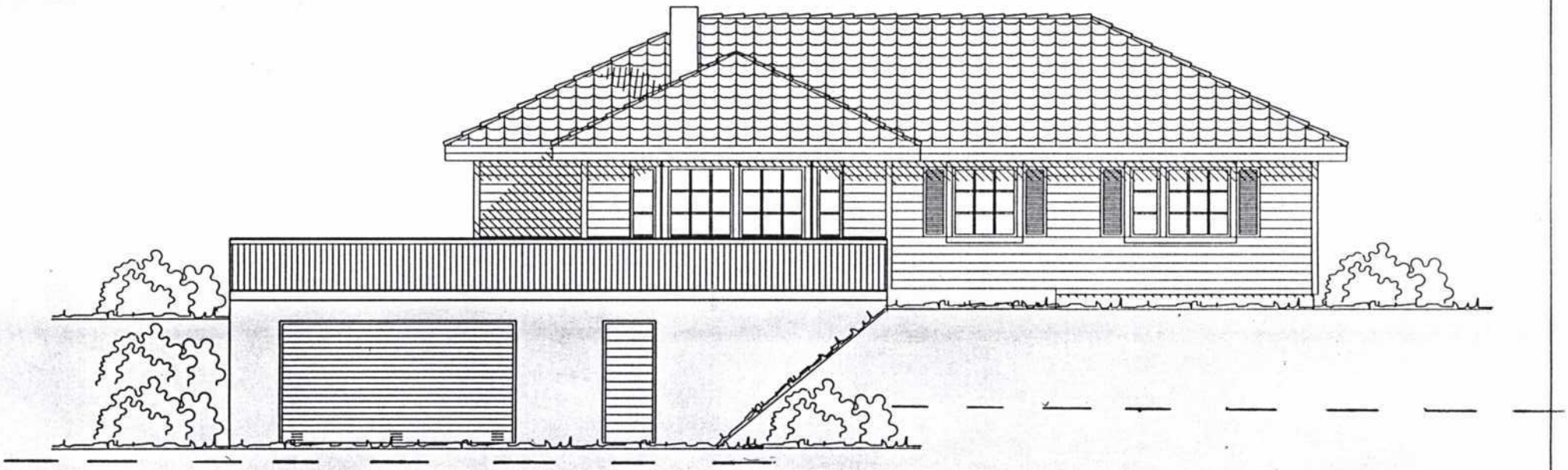
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og [illegible]
Delegasjonssak nr. 95/0457



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. A Sign. DAG	Hedalm Anebyhus AS
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 4	Tegn. nr. 5128-124		Dato 06.10.95	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og
Dispensasjonssak nr. 95/10457

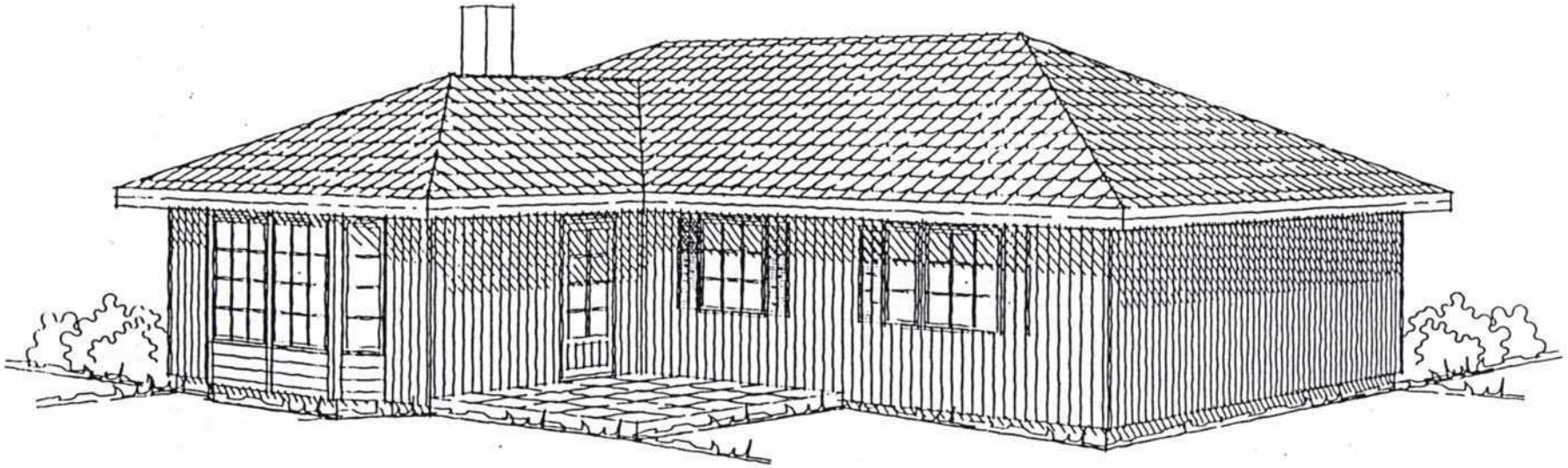


21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. A Sign. DAG	Hedalm Anebyhus AS
Hustype SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 1	Tegn. nr. 5128-124		Dato 06.10.95	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		

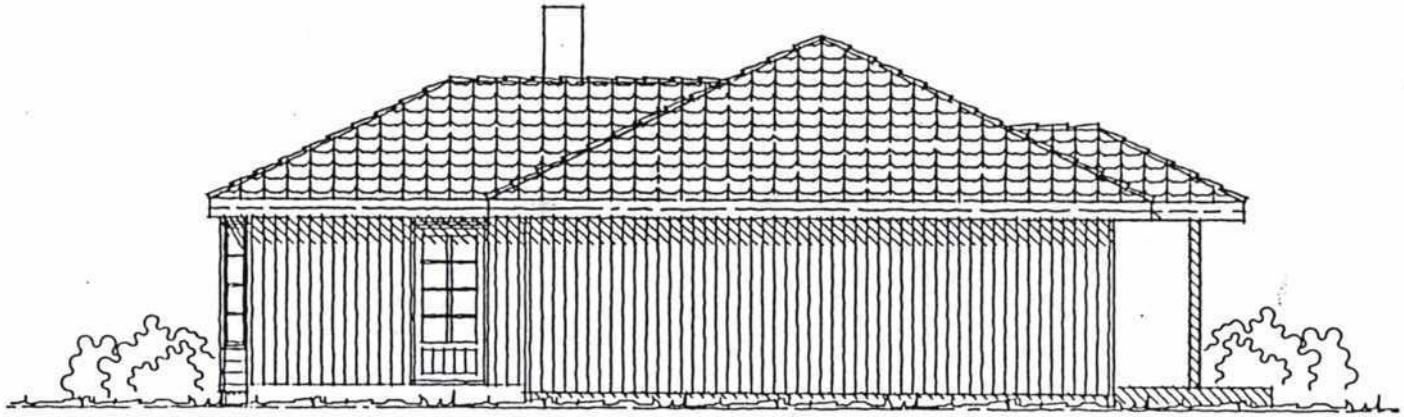
SOLSTAD spv

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og byg
Dokumentasjonssak nr. 95/045T



ANEBYHUS

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- [illegible]
[illegible]
9510457

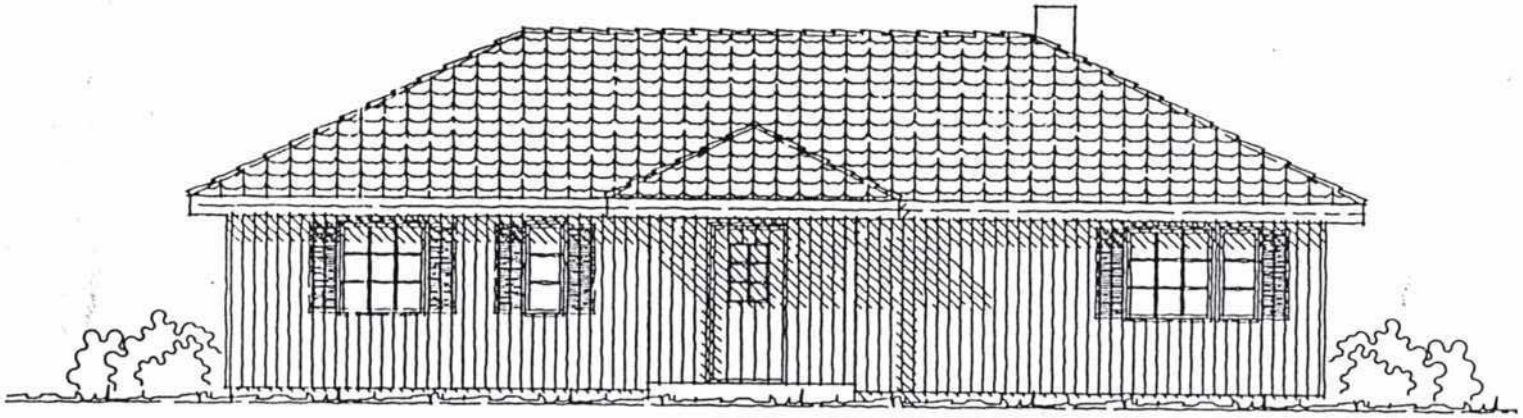


mot syd

0188M1

Kunde MOHOLT/ NORDENGEN		Målestokk 1:100	Dato 940716	Rev.	ANEBYHUS
			Sign. FA	Sign.	
Hustype SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 2	Tegn. nr. 5128-0		Dato	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		

RINGERIKE KOMMUNE
Plan-
95/0457



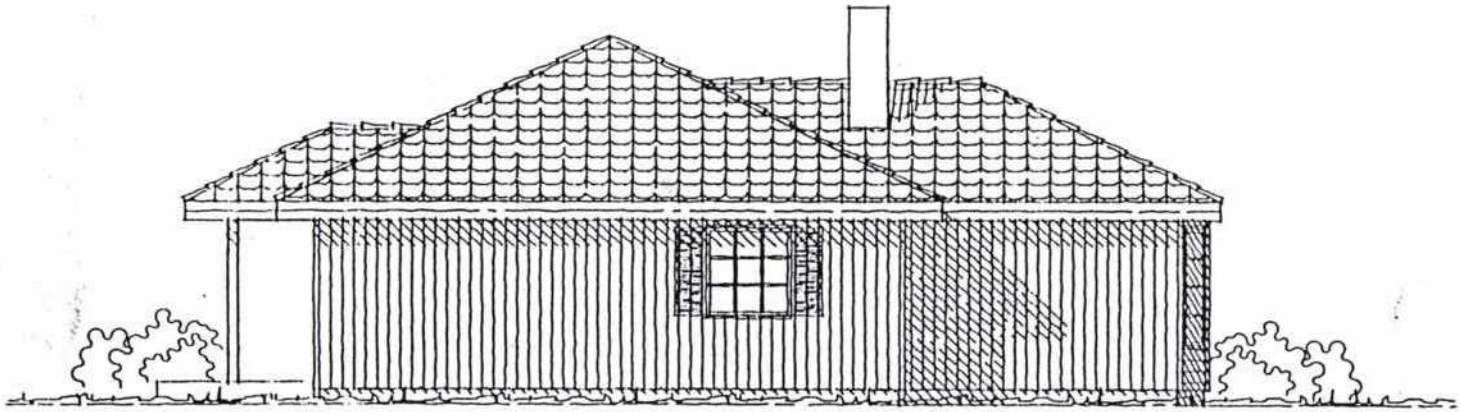
mot øst

018M1

Kunde MOHOLT/ NORDENGEN		Målestokk 1:100	Dato 940716	Rev.
			Sign. FA	Sign.
Hustype SOLSTAD EO : 117 spv	FASADE 3	Tegn. nr. 5128-0		Dato
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.

ANEBYHUS

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og by...
Dokumentasjonssak nr. 95/0457

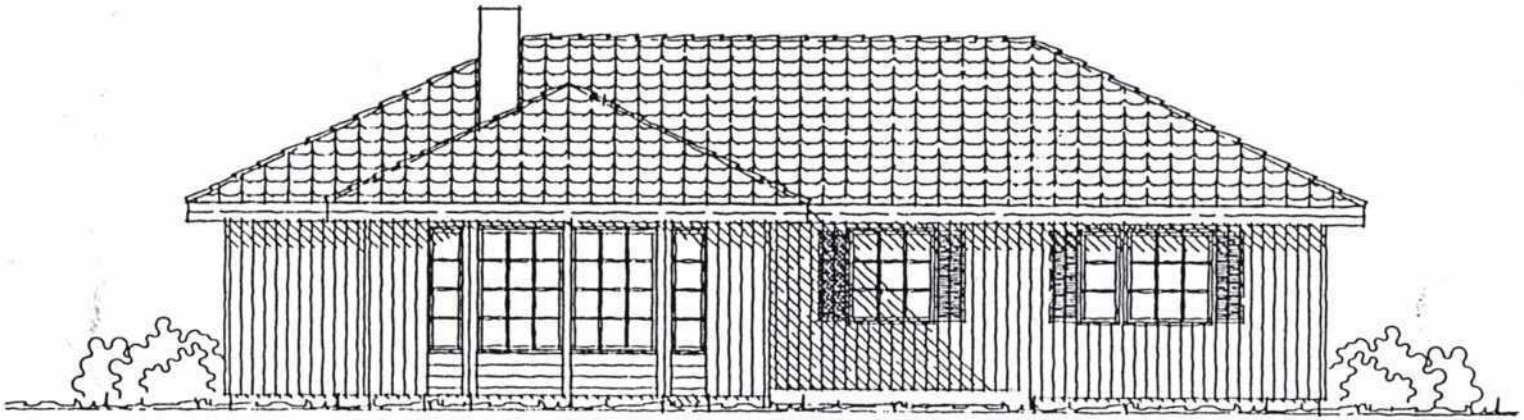


mot nord

01BM1

Kunde Moholt / Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 940716	Rev.
			Sign. FA	Sign.
Hustype SOLSTAD EO : 117 spv	FASADE 4	Tegn. nr. 5128 0		Dato
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.	Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		

ANEBYHUS

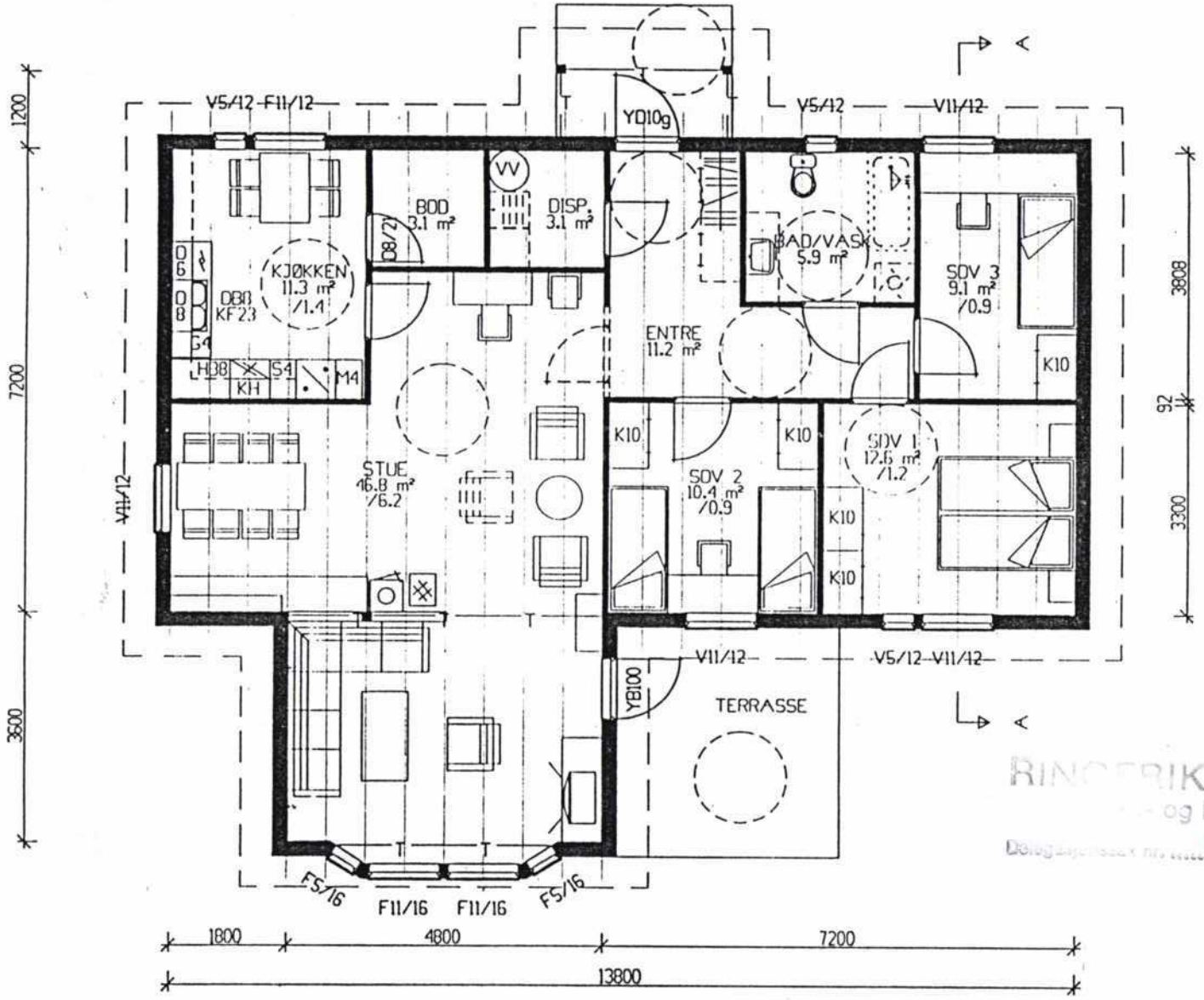


mot vest

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygg
Dok.gjelder sak nr. 95/1457

D18M1

Kunde MOHOLT / NORDENGEN		Målestokk 1:100	Dato 940716	Rev.	ANEBYHUS
			Sign. FA	Sign.	
Hustype SOLSTAD EO : 117 spv	FASADE 1	Tegn. nr. 5128-0		Dato	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

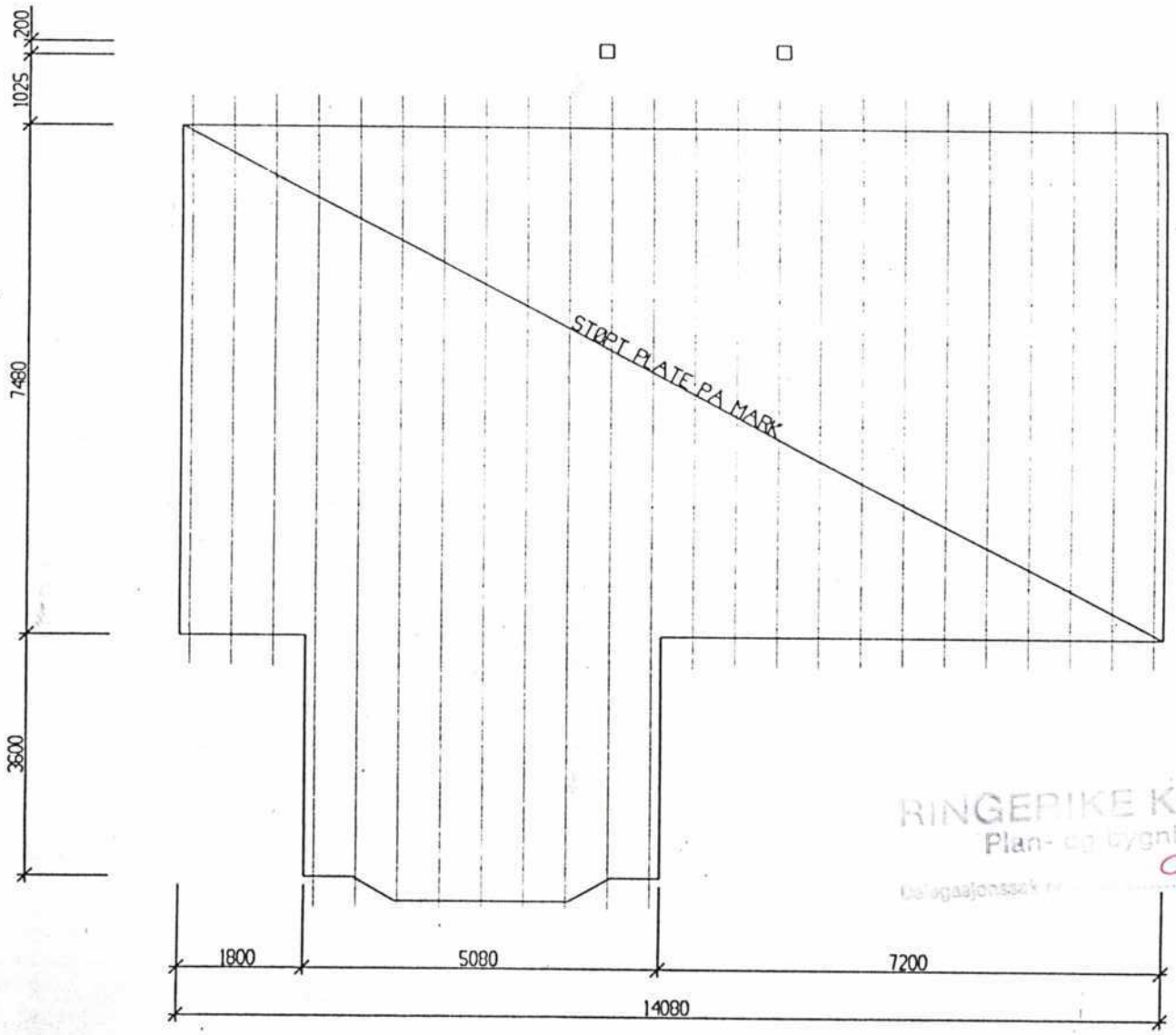


RINGERIKE KOM
og bygningsl
95/0457

D18M1

Kunde: MOHOLT / NORDENGEN		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev.
			Sign. DAG	Sign.
Hustype SOLSTAD E0 : 117 spv	PLAN 1.ETASJE	Tegn. nr. 5128-0		Dato
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.	Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		

ANEBYHUS

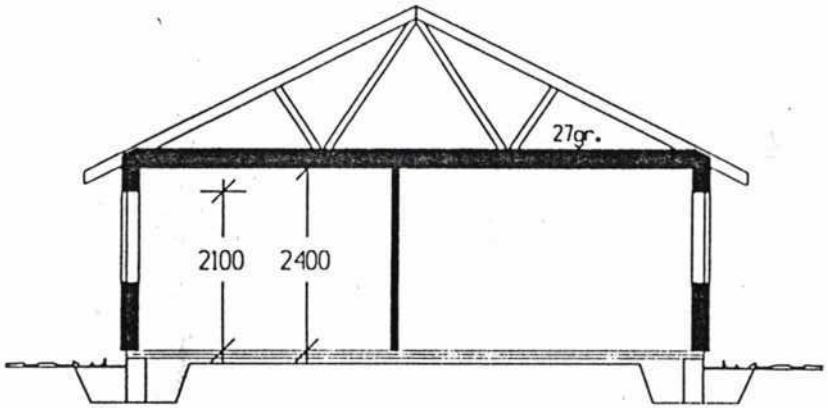


RINGERIKE KOMMU
Plan- og bygningsloven
95/0457

010M1

Kunde: MOHOLT / NORDENGEN		Målestokk 1:100	Dato 28.09.94	Rev.
			Sign. DAG	Sign.
Hustype SOLSTAD EO : 117 spv	PLATE PÅ MARK	Tegn. nr. 5128-0		Dato
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.	Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		

ANEBYHUS



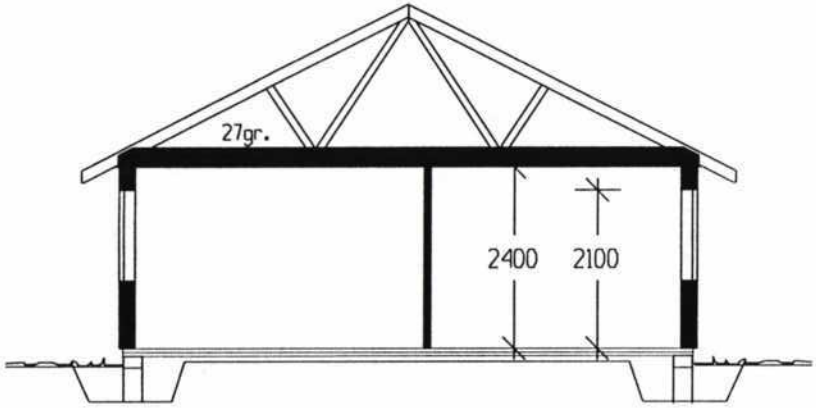
AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	132 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE	117 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	- m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	- m2
BRUKSAREAL TOTALT	117 m2
BEREGNET AREAL (BA)	117 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	117 m2

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Delegasjonssak nr. 95/0457

018M1

Kunde		Målestokk	Dato	Rev.	
MoHOLT / NORDENGEN		1:100	28.09.94		ANEBYHUS
			Sign. DAG	Sign.	
Hustype SOLSTAD EO : 117 spv	SNITT OG AREALER	Tegn. nr. 5128-0		Dato	

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. | Løse skokker og sprosser inngår ikke i grunnprisen. | Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.



AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	176 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE	117 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	61 m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	- m2
BRUKSAREAL TOTALT	178 m2
BEREGNET AREAL (BA)	133 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	117 m2

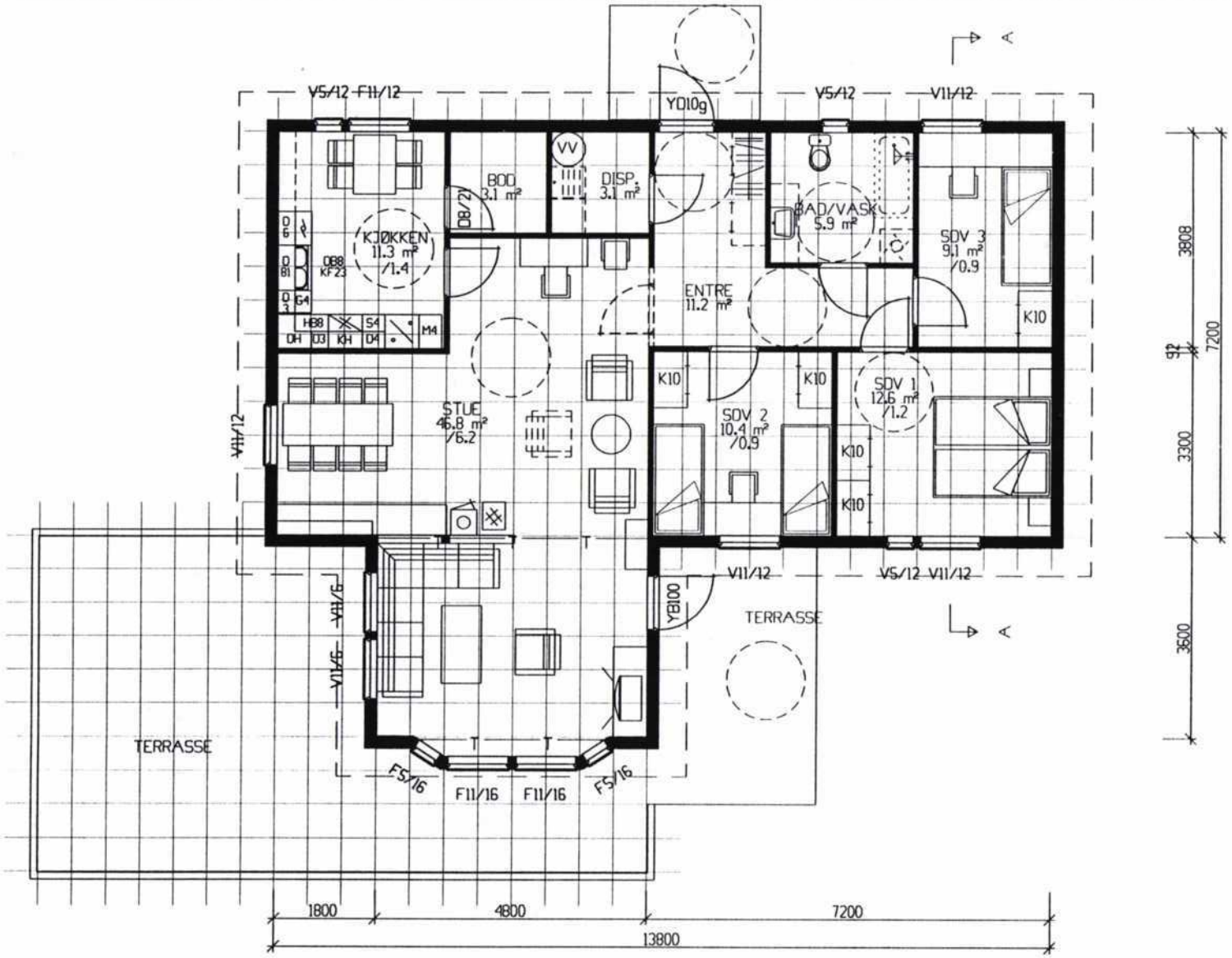
21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. A Sign. DAG
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	SNITT OG AREALER	Tegn. nr. 5128-124		Dato 06.10.95

Hedalm Anebyhus AS

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. | Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.

Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.

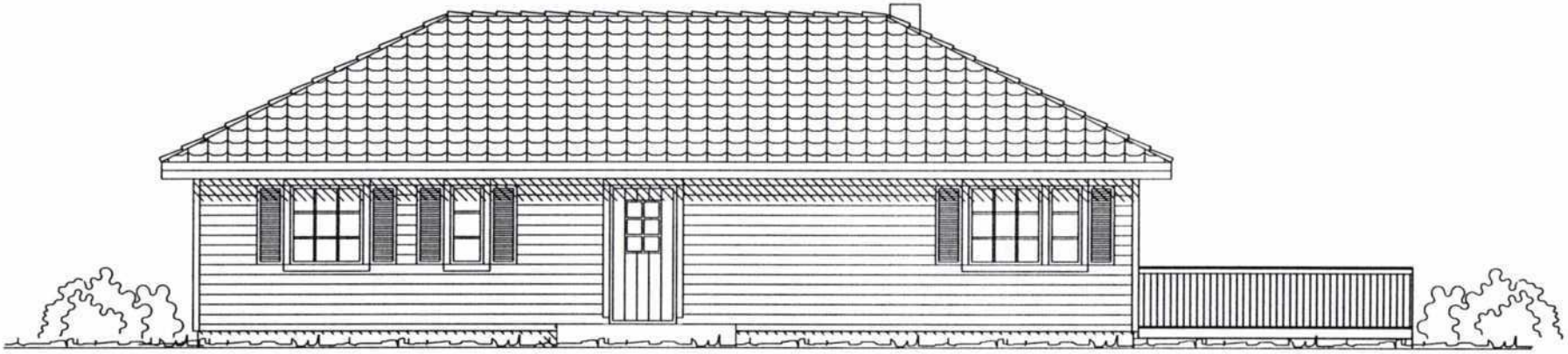


21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen		Målestokk	Dato 05.01.95	Rev. A
			Sign. DAG	Sign. DAG
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	PLAN 1.ETG.	Tegn. nr. 5128-124		Dato 06.10.95

Hedalm Anebyhus AS

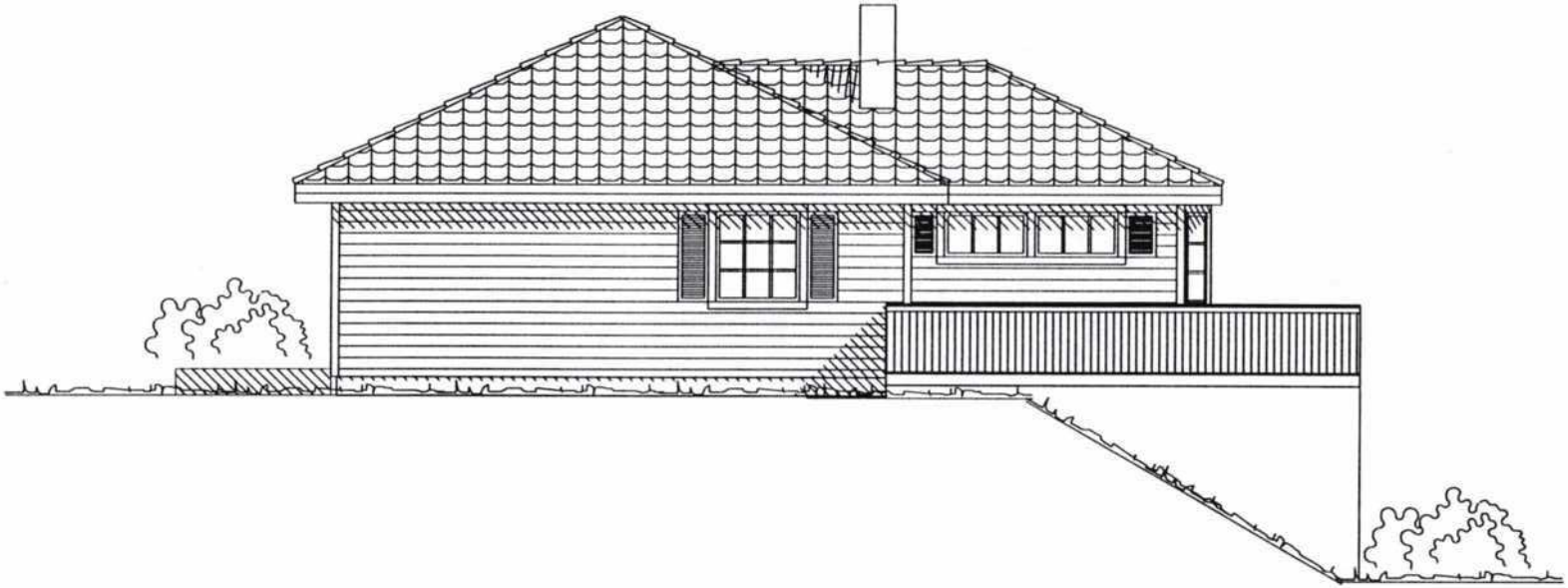
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. | Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. | Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen			Målestokk: 1:100	Dato: 05.01.95 Sign.: DAG	Rev.: A Sign.: DAG
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 3		Tegn. nr.: 5128-124		Dato: 06.10.95
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.

Hedalm Anebyhus AS



21121

Kunde: Sindre Moholt Ingrid Nordengen			Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. A Sign. DAG
Hustype: SOLSTAD E0 : 117 spv	FASADE 4		Tegn. nr. 5128-124		Dato 06.10.95
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.

Hedalm Anebyhus AS

RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

DELEGASJONSSAK: 98/0341

Sindre Moholdt
Ringåsveien 11

3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
98/02024	020239/98	40/52	N54	01.07.98

GNR. 40, BNR. 52 -MELDING OM TILBYGG TIL BOLIG, RINGÅSEN 11.

Det vises til ovennevnte melding mottatt 18.6.98 vedrørende tilbygg til bolig. I tillegg til overbygget inngangsparti omfatter meldingen vindfang med ca 4 m² bruksareal og boder med ca. 12 m².

Merknadsfristen for en av naboene har ikke passert, og det forutsettes at det ikke kommer inn merknad. I motsatt fall må saken tas opp til ny behandling som søknad.

Plasseringen er ikke angitt på situasjonskartet, men det er angitt at det blir 4 m til nabogrensen.

Under henvisning til delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, aksepteres meldingen etter plan- og bygningslovens § 86 a.

Når gebyr for saksbehandling 2 GG (kr. 1030.00) er betalt, kan arbeidet utføres såframt det ikke er innkommet nabomerknad.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene. Kfr. Plan- og bygningslovens § 113.

Med hilsen

Odd Garm
overarkitekt
e.f.

Saksbehandler: Arne Hellum
telefon: 32117480

POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Oslovn. 1, 3501 Hønefoss	Oslovn. 1, 3500 Hønefoss	32 11 77 13	Sentralbord 32 11 74 00

RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

Sendt 9.9.96.

KOPI SENDES:
Brannvesenet
Skattetakstnemnda
Folkeregisteret
Avgiftskontoret
Kartverket

Sindre Moholdt
Ringåsveien

3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
95/02954	028328/96	40/52	N32	06.09.96

FERDIGATTEST

I henhold til Plan- og byningslovens § 99 bevitnes herved at anmeldt byggearbeid på eiendommen gnr./bnr. 40/52 er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak i sak og gjeldende bestemmelser.

Eiendomsskattetakstnemnda får kopi av attesten og vil eventuelt foreta oppmåling av eiendommen/boligen i de områder av kommunen hvor eiendomsskatt er innført.

Anmerkninger: Det gjenstår innredning av u.etg.

Enebolig på ca.130 m2 oppført av tre i 1 etg med delvis u.etg.
Etasjeskiller av betong.1 pipe - 1. løp.
Tomtestørrelse:1000 m2.

etter fullmakt

Ivar Blakkisrud
avdelingsingeniør

Sakssent 19/9-96.
A.L.

POSTADRESSE/KONTORADRESSE
Oslovn. 1, 3501 Hønefoss

TELEFAX
32 12 50 30

TELEFON
Sentralbord 32 12 31 11

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

16. Brann-vern / BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

17. BF 87

		Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 52	- lydforhold.	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

☒ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Stempel: RINGERIKE KOMMUNE
INNK.DATO: 26 JUL 1996
ARK.NR.: Gnr. 40/52
REG.NR.: 024243/96
J.NR.: 96/02314

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/byggested
Gnr.: 40 | Bnr.: 52 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: RINGÅSVEIEN 11 3500 HØNEFOSS

Arbeidets art
☐ Nybygg ☒ Endring ☐ Annet
☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
- beskriv: GARASJE GJØRES OM TIL HYBEL LEILIGHET

Byggets art
☒ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet
☒ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv: NY GARASJE SETTES OPP MERK, KORT

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan
☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML
☐ Vedtekter
Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☒ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324
☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Sinde Mohaddl.	Navn:
Adresse: DALSV NORDERHOV	Adresse:
Postnr.: 3500 Poststed: HØNEFOSS [redacted]	Postnr. / Poststed:
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf.:
Dato: 24/7-96 Underskrift: Sinde Mohaddl.	Dato / Underskrift:

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område
☐ Ja ☐ Nei
Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt
☐ Ja ☐ Nei
Tomteareal

3. Avstander
pbl § 70
BF 87 kap. 30
Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

4. Atkomst
Vegloven
pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei

5. Bygge-grunn
☐ Fjell ☐ Sand ☐ Annet ..... ☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare?
- beskriv: se tidl. søknad

6. Fundament
☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet ..... ☐ Bankett/ såle
- beskriv: — " —

7. Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67
Tilknyttet
☐ - offentlig vannverk ☐ -privat vannverk ☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
- beskriv: — " —

8. Avløp
pbl §§ 66, 67
☐ Offentlig avløps-anlegg ☐ Privat avløps-anlegg
Skal det instal-leres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

9. Drenering
BF 87 kap. 42
☐ Selv-drenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør
Drensvann føres til: ☐ Avløps-system ☐ Terreng

10. Overvann
Takvann/over-vann føres til: ☐ Avløps-system ☐ Terreng

11. Miljø
pbl § 68
Trafikkstøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei
Flystøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei
Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp
pbl § 106a
BF 87 kap. 18
Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebygg-elsen
pbl §§ 70-77
BF 87 kap. 23
BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

14. Bygge-materialer

Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming			0 Ved, 1 Oljefyr-anlegg, 2 Oljefyrt ildsted, 3 El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildst./el., 7 Oljefyrt ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet
1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Gulv på grunn **Gulv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: RINGERIKE

Søknad om ansvarsrett

for arbeid etter § 93, jf. § 98, plan- og bygningsloven av 14 juni 1985

Bygningsmyndighet: BYGNINGSRÅDET

Ansvarshavende (navn, adresse):

Søknaden gjelder

	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendom/ byggested	RINGÅSVEIEN 71	40	52		
	Navn	**Adresse**			**Tlf.**
Byggherre	SINDRE MOHOLDT	DALBY NORDERHOV			94469296
Arbeidets art	OMGJØRING FRA GARASJE TIL HYBELLEILIGHET OPPSETTING AV NY GARASJE				
Byggets art	NYBYGG ENEBOLIG				

Dato for byggesøknad	Dato for vedtak	Saksnr.	
24/7-96			

Fylles ut av ansvarshavende

Søknaden gjelder

- [X] hele arbeidet
- [ ] del av arbeidet
- spesifiser: BYGNINGSMESSIG

Søkerens kvalifikasjoner

- [ ] vedl. bilag
- [ ] innsendt tidl.

MURER

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og obygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende

Jeg er å treffe på tlf. nr.:

Privat	Arb.
[redacted]	

Sted	Dato	Underskrift
HØNEFOSS	24/7-96	Sindre Moholdt.

Fylles ut av byggherren

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetteer.

Sted	Dato	Underskrift
HØNEFOSS	24/7-96	Sindre Moholdt.

Fylles ut av bygningsmyndigheten

- [ ] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til byggesaksjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.
- [ ] Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):
- [ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted	Dato	Underskrift

Vedlegg

- [ ] Byggetillatelse
- [ ] Instruks for ansvarshavende
- [ ]
- [ ]

Kopi sendes til

- [ ] Byggherren
- [ ]

K-blankett 5136 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-96

Doknr. 4404 Tinglyst 21.09.1995 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
21 SEP 1995
RINGER... SORENSKRIVERKONTORET
Dagbok nr. 4404

Kjøpekontrakt

Mellom undertegnede, Gerd Strande f.nr. 100548 [redacted] som eier av gnr. 40, bnr. 27 i Ringerike som denne tomt er fradelt fra (nedenfor kalt selger) og Sindre Moholdt f.nr. 200273 [redacted] nedenfor kalt kjøper) er inngått slik avtale:

1. Selger overdrar til kjøper tomt nr. 1 under Søndre Ringåsen. Tomten gis gnr. 40 bnr. 52 i Ringerike.

   Tomten er oppmålt av Ringerike kommune i forbindelse med reguleringsplanen til å være ca. 1.048 M2 Selger har intet ansvar for avvik i tomtestørrelsen ved endelig oppmåling. Tomtens nøyaktige størrelse vil bli fastlagt ved målebrev.

2. Den enkelte tomtekjøper har lik rett med de øvrige tomtekjøpere til å benytte friarealet i området (fellesareal eksklusiv kommunal veg-grunn).

   Friarealet blir å tinglyse som en heftelse på gnr. 40, bnr. 19 og bnr. 27 som er restareal av Søndre Ringåsen, bestående av veier som skal overskjøtes kommunen og øvrige friareal.

   Tomtekjøperene plikter å holde friarealet vedlike og ryddig. Tomtekjøperene er forpliktet til å stifte en forening og lage vedtekter.

3. Kjøpesummen utgjør kr. 245.000,- + omk. for de under punkt 1 og 2 nevnte arealer.
   Kjøpesummen er fast og uavhengig av tomtens størrelse ved oppmåling.

4. I tillegg til kjøpesummen dekker kosnader i forbindelse med fradeling og oppmåling av tomten, og tinglysningsutgifter ved tinglysing av målebrev, kjøpekontrakt og skjøte. Omkostningene utgjør som følger:

Oppmålingsgebyr:	kr. 5.294,-
Dokumentavgift 2.5% til staten	kr. 6.120,-
Tinglysningsgebyr kjøpekontrakt	kr. 727,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 727,-
Tilsammen	kr. 12.868,-

   Hertil kommer tinglysningsgebyr og garantigebyr med kr. 2.000,- for hver panteobligasjon kjøperen må la tinglyse på denne eiendommen i forbindelse med etableringen av lån.

5. Kjøpesummen på kr. 245.000,- betales kontant ved tildeling av bruksnummer fra kommunen. Kjøpesummen settes på klientkonto 2335.09.12630 i Sparebanken NOR. Kjøpesummen med renter tilfaller selger og frigis mot tinglyst skjøte.

Tilleggskostnadene som nevnt under 4 innbetales samtidig med kjøpesummen.

6. For kjøpers utnyttelse av tomten gjelder reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for området Ringåsen II i Ringerike kommune av 28.09.89, endret 29.11.89. Disse er gjennomlest av kjøper.

7. Kommunen har om nødvendig rett til å anlegge vegskråninger innenfor tomtegrensen. Vedlikehold av skråninger er kommunen uvedkommende.

8. Kommunen har i fremtiden rett til vederlagsfritt å ha liggende offentlige ledninger over tomten. Der det går offentlige ledninger over tomten, har kommunen rett til å ha ledningene liggende. Kommunen har rett til å legge om og fornye ledningene, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

9. Skader som oppstår ved senere oppgraving vil bli erstattet ved minnelig overenskomst eller ved skjønn.

10. Televerket og Ringerike Interkommunale Kraftverk har vederlagsfri rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger over tomten. Eventuelle senere skader som oppstår erstattes ved minnelig overenskomst eller ved skjønn.

11. Eieren forplikter seg til å la nærliggende tomter legge og ha liggende vann/kloakk og overvannsledninger over tomten fram til hovedledninger. Eventueller skader som forårsakes av dette må erstattes av den som eier ledingen.

12. Vedlikehold av stikkledninger (d.v.s. fra kommunal ledning inklusiv annborring) påligger de eiendommer som betjener seg av disse.

13. Vedlikehold av felles adkomstvei/veier som ikke overtas av kommunen påligger brukeren av veien. Kommunen har rett til å benytte veien for gjennomføring av kommunale oppgaver (renovasjon m.m.).

14. Anlegg og vedlikehold av fellesarealer (lekeplasser/ fritidsarealer og aktivitetsarealer) påligger eiendommene i feltet.

15. Kjøper overtar full gjerdeplikt mot offentlig vei og offentlig friareal.

16. For bebyggelsen og utnyttelsen av tomten gjelder stadfestet reguleringsplan/reguleringsbestemmelser og godkjent bebyggelsesplan.

17. Kjøper er forliktet til ikke å bygge nærmere ledningstrasse enn bygningsmyndighetene gir tillatelse til.

18. Kjøper tillates ikke å senke terrenget på tomta, slik at det oppstår fare for frost i kommunale ledninger. Eventuelle endringer av terrengnivå som medfører ombygging av kommunale kummer o.l. må godkjennes av kommunen. Eventuelle kostnader er kommunen uvedkommende.

19. Kjøper er forpliktet til å betale og knytte eiendommen til offentlig vann- og kloakknett, samt renovasjon og til å betale de til enhver tid gjeldene kommunale avgifter. Kommunen vil ved utbygging av området kreve tilknytnings-avgift og årsavgift for vann og kloakk i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

20. Telefon/strøm fremføres kostnadsfritt til tomtegrense for den enkelte tomt. Videre fremføring til hus besørges og bekostes av den enkelte tomtekjøper.

21. Kjøper bekoster selv avkjørsel fra egen tomt til kommunal veg.

22. Anders Strande og den som til enhver tid er eier av g.nr., b.nr., 3/9, 7/1, 7/2, 8/9, 18/16, 26/3, 39/85, 40/18 40/19 og Gerd Strande og den som til enhver tid er eier av g.nr., b.nr. 31/26, 39/2, 35/2 og 40/1 i Ringerike har rett til vederlagsfritt å benytte den kommunale vegen til kjøring i forbindelse med landbruks-drift og ved utparsellering av ytterligere tomter under ovennevnte gnr./bnr.

23. Kjøperen kan ikke klage på støv, lukt, støy, hugst og lignende fra driften av selgerens eiendom såfremt slike ulemper ligger innenfor det som er vanlig å regne med ved gårdsdrift - herunder hagebruk og gartnervirksomhet.

24. Selger har intet ansvar dersom trær på tomten må fjernes etter krav fra naboer eller som følge av legging av ledningsnett eller veger i utbyggingsområdet.

25. Det er ikke adgang for den enkelte tomtekjøper til å dele tomten i flere parseller og bygge mer enn 1 bolig-enhet på hver tomt.

26. Kjøper og selger gir Sparebanken NOR EiendomsSenter AS Ringerike fullmakt til å påføre i kontrakten det bruksnummer som Ringerike kommune tildeler denne eiendom.

27. Kjøpekontrakten er opprettet i 4 - fire - eksemplarer, hvorav kjøper og selger får hvert sitt og megler beholder et eksemplar og et eksemplar går til tinglysning

Hønefoss, / 1995

Gerd Strande

Anders Strande

Hønefoss, / 1995

Sindre Moholdt

Doknr: 5468 Tinglyst: 29.11.1995 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
29 NOV 1995
RINGERIKE
SORENSKRIVEREMBETET
Dagboknr.: 5468

ERKLÆRING

VEDRØRENDE PLASSERING AV BYGNING PÅ GNR 40, BNR 52
ADRESSE: RINGÅSVEIEN 11, 3500 HØNEFOSS.

Eiern påtar seg herved det økonomiske ansvar i forbindelse med at eneboligen på ovenfor nevnte eiendom er tillatt plassert nærmere kommunal avløpsledning enn 4 meter.

Eiern påtar seg det økonomiske ansvar både i forbindelse med skader som måtte oppstå samt økte utgifter i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold.

Hønefoss.....den.....

signatur Sindre Moholdt.

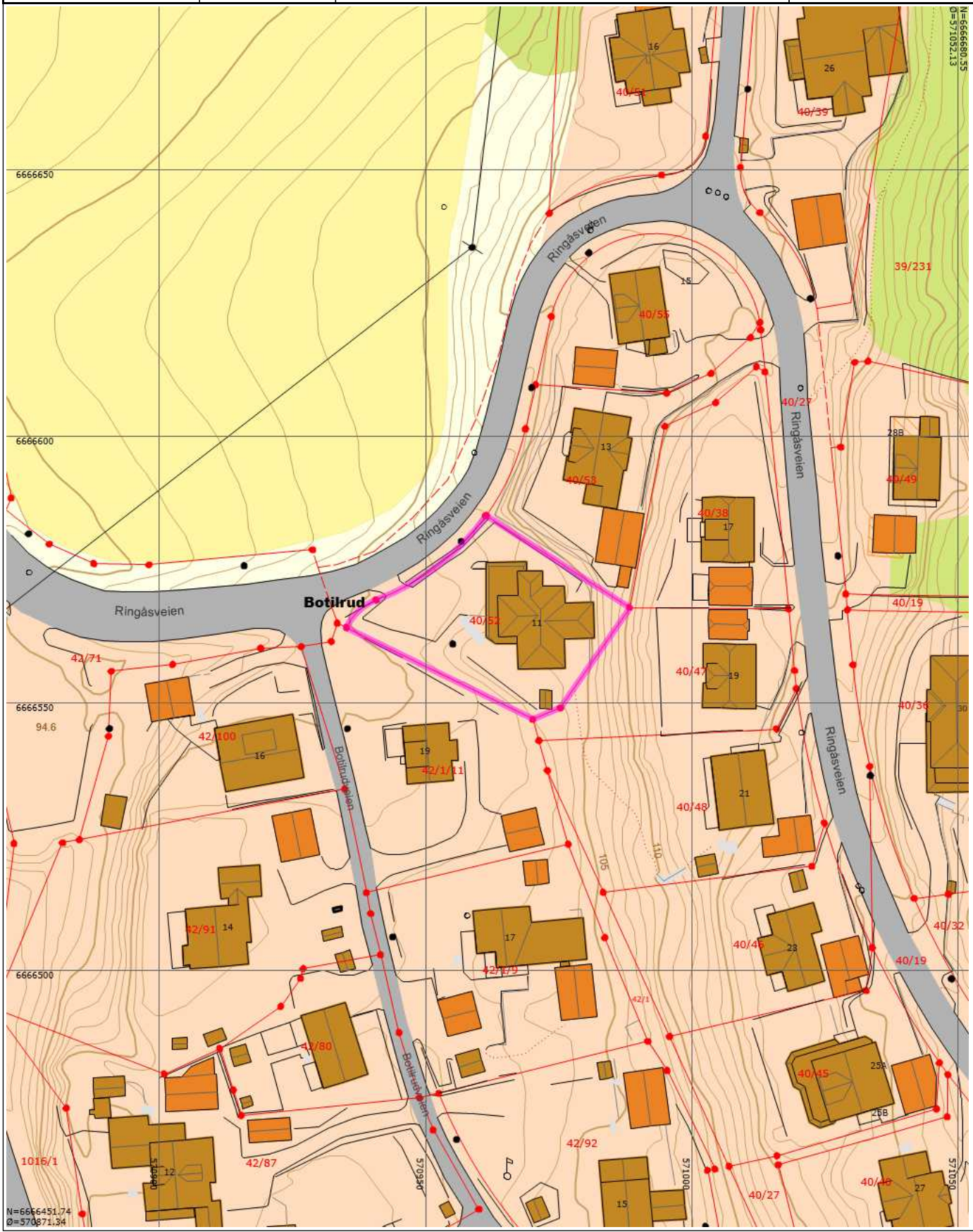
Sindre Moholdt
byggherre

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringåsveien 11 3512 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

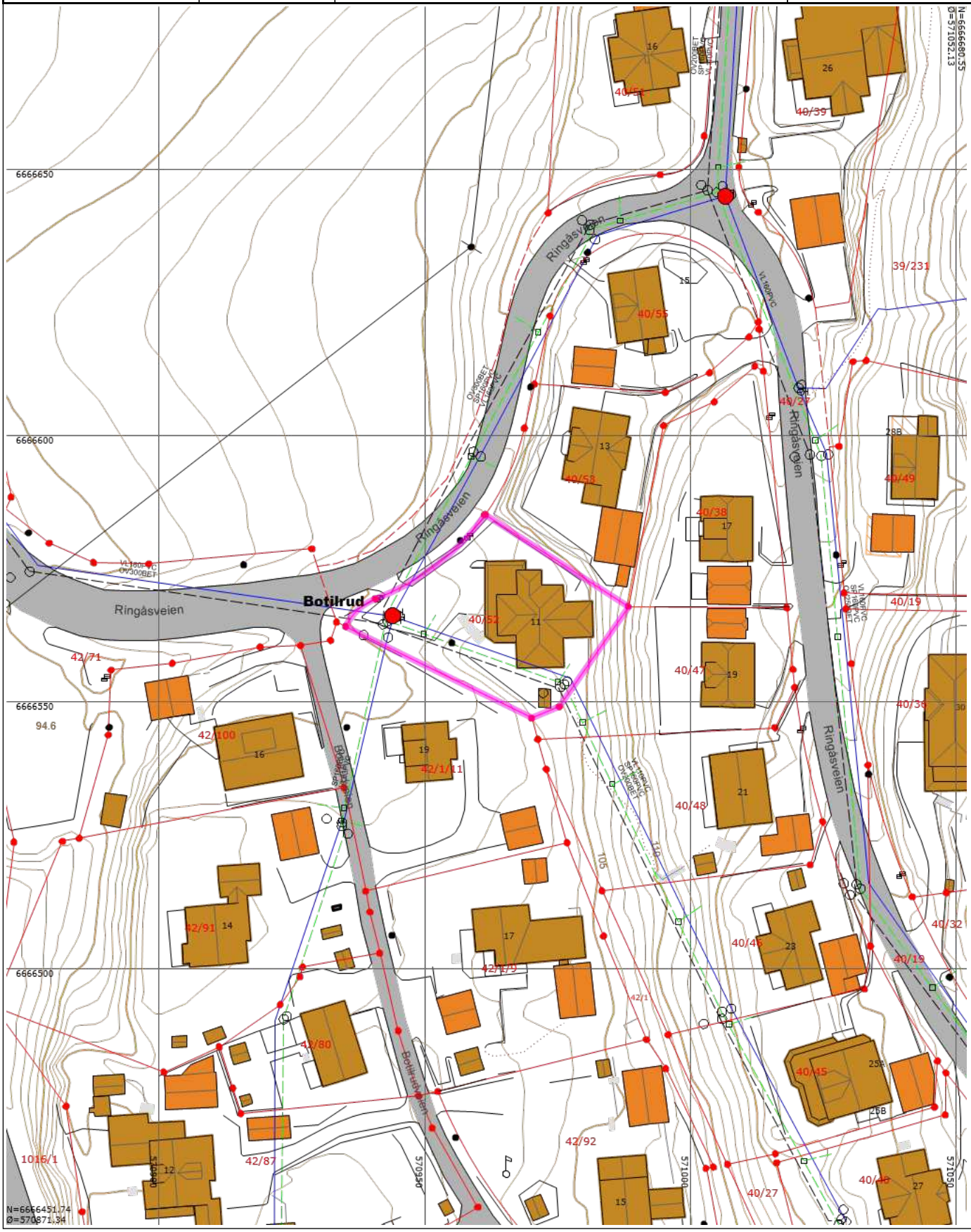
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Kumlokk
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Masteomriss	Trase
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrense generert	Flaggstang	Steingjerde
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Stitrapp	Sti	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Tank	Trapp	Byggetiltak
Gang- og sykkelveg	Veg	Europavegboks
Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Høydekurve	Høydekurve 5m	Boligfelt
Stedsnavn	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsteig	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedFnr	Matrikkelnummer..	

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringåsveien 11 3512 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert
Flaggstang	Steingjerde	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Stitrapp
Sti	Brannventil	Kum
Påkoplingspunkt	Sluk	Stengeventil
Spillvannsledning	Overvannsledning	Vannledning
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Tank	Trapp
Byggetiltak	Gang- og sykkelveg	Veg
Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Høydekurve	Høydekurve 5m
Boligfelt	Stedsnavn	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedFnr	Matrikkelnummer..	

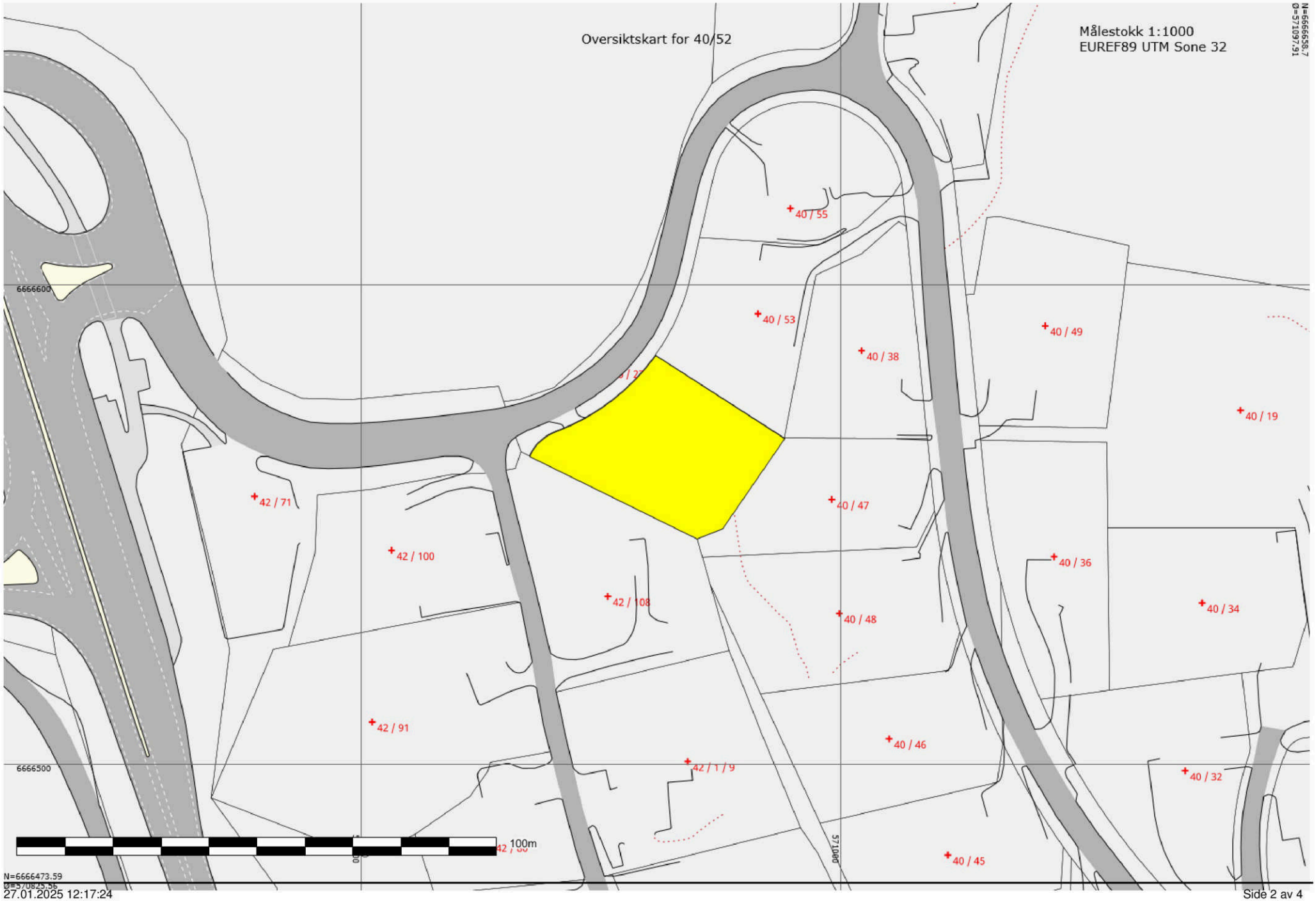
Ringerike kommune

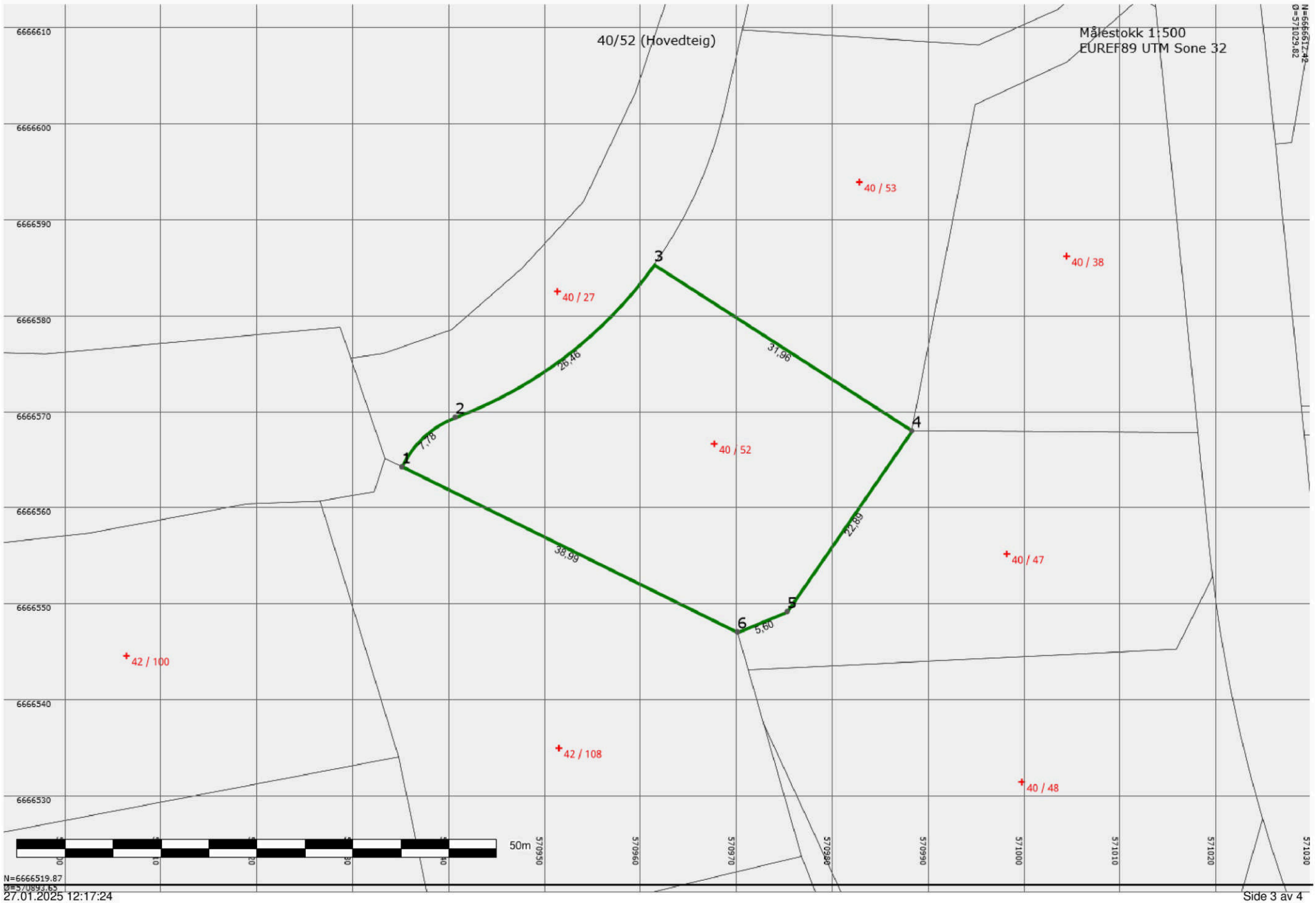
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**40**	**52**	**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 40/52
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6666658.7
Ø=571097.91
40 / 55
40 / 53
40 / 49
40 / 38
40 / 19
42 / 71
40 / 47
42 / 100
40 / 36
42 / 108
40 / 48
40 / 34
42 / 91
40 / 46
42 / 1 / 9
40 / 32
40 / 45
6666600
6666500
571000
100m
N=6666473.59
Ø=570825.56


40/52 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6666617.42
Ø=571029.82
6666610
6666600
6666590
6666580
6666570
6666560
6666550
6666540
6666530
40 / 53
40 / 38
40 / 27
40 / 52
40 / 47
42 / 100
42 / 108
40 / 48
1
2
3
4
5
6
1,78
29,46
31,96
22,89
5,60
38,99
50m
570950
570960
570970
570980
570990
571000
571010
571020
571030
N=6666519.87
Ø=570893.63

Areal og koordinater

Areal: 1047,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6666566,61 Øst: 570967,73

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6666564,24	570935,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	10,00
			7,78	Ikke hjelpelinje		13	
2	6666569,40	570940,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	44,99
			26,46	Ikke hjelpelinje		13	
3	6666585,26	570961,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,96	Ikke hjelpelinje		13	
4	6666567,99	570988,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,89	Ikke hjelpelinje		13	
5	6666549,15	570975,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,60	Ikke hjelpelinje		13	
6	6666547,03	570970,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			38,99	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**40**	**52**	**0**	**0**	Ringåsveien 11, 3512 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1047.68m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 458	Ringåsen 2 (8.7.2019)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1047.02m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**40**	Bnr.:	**52**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Ringåsveien 11, 3512 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**53**
Kommentar:		

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

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr.	**2964,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp	kr.	**0,-**				
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar:						

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

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

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **80** m^3

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

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

RINGERIKE KOMMUNE

28.01.2025

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**40**	B.Nr:	**52**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Ringåsveien 11						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Dato for siste tilsyn:	**31.08.2009**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing.	***04.05.2021***	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 28.01.2025

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.:	**40**	Bnr.:	**52**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Ringåsveien 11, 3512 HØNEFOSS**						

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

Kommentar:

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ringåsveien 11, 3512 Hønefoss
Gnr. 40, Bnr. 52, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250009

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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