PRIVATMEGLEREN

BILIBERGET 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Biliberget 9 , 3530 RØYSE

HOLE kommune

gnr. 201, bnr. 8, snr. 1

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1019 **Referansenummer:** KP9008

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

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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 godt ivaretatt/vedlikeholdt på befaringsdagen. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport. Fremstår som en godt vedlikeholdt original bygning med utgangspunkt i byggeår for de ulike bygningsdeler.

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 avdekket mangler 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.

Rekkehus - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Vindskier og dekksbord med beslag. Forbord og gesimskasser med rektangulær kledning. Elementpipe pusset med fot/toppbeslag over tak med stigtrinn for feier. Takrenner og nedløp i metall.
Yttervegger oppført som bindingsverk/stenderverk, hovedkonstruksjon vegg av isolerte trekonstruksjoner, med utvendig tre kledning stående.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt luftet loftkonstruksjon. Hovedkonstruksjon inspisert via tilgang fra lofts luke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig sprosser og sålbenkbeslag av aluminium som er standard utførelse fra opprinnelig byggeår. Vinduer i tilbygget del fra byggeår tilpasset opprinnelig design/utførelse.
Bygningen har glatt sporfrest lakkert hovedytterdør m/glass felt, tre karm med 3 hengsler og kodelås ny 2011.
Terrassedører med brystning tilpasset vinduer, 2 lags glass, tre karm med 3 hengsler. Ny dør fra byggeår i tilbygget del.

Veranda/terrasser med tradisjonelt bjelkelag med terrassebord. Rekkverk med stående spiler/altanrekke. Fundamentert på støpte fundamenter.
Deler av veranda/terrasse er over garasje og tekket med båndtekking. Over parkering/inngang er det etablert dryppskjerm av stålplater med fall til takrenne.

Garasje underetasje med leddport fra byggeår, glass i øvre felt med port åpner byttet 2015.

Enkel beskrivelse: Vegger i pusset murverk, dekke av elementer (synlige ståldragere) lagt opp på søyler inntil mur. Grov støpt gulv på grunn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og teppefliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Støpt gulv på grunn i underetasje, etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget ligger i område som ikke er kartlagt/usikker grad av radon. Boligen har elementpipe. I stue er det peis ovn med glass i dør og glassplate på gulv.

Malt tretrapp med dreide spiler og åpne trinn. Håndløper på begge sider. Alle innerdører byttet 2023.

VÅTROM Gå til side

Fliser på vegger, tak-ess i himling. Flislagt gulv, det ble lagt flis på flis med varmekabler/avretningsmasse i byggeår. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant glatte skuffefronter fra 2023, høy skap, speilskap, toalett byttet 2023, innmurt badekar og dusjvegger/glassdører og garnityr fra 2023. Kilde: Eier. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet loftromsvifte som ble byttet 2017.

Vaskerommet har belegg på gulv fra byggeår, med opp kant på 5 cm. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Vinylbelegg og plastsluk med klemring. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet loftromsvifte som ble byttet 2017.

KJØKKEN Gå til side

Overflater glatt malt, Tak tak-ess, gulv har belegg. Tak høy innredning med glatte fronter og nedfelt kum i kompositt, benkeplate i laminat med 1-greps blandebatteri med tilkobling for oppvaskmaskin. Fliser mellom overskap og benkeplate. Avløpsrør av plast, vannrør av kobber.

Integrerte hvitevarer som platetopp, micro og stekeovn (ikke integrert kjøleskap), integrert oppvaskmaskin.
- Komfyrvakt/ Water guard (vannstoppeventil/lekkasjesikring) montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom pusset opp i 2017, med nytt toalett og vask. Overflater vegg malt/tapetsert, tak-ess plater og belegg på gulv. Enkel innredning med glatte fronter og heldekkende servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av kobber. Speil over servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plast kappe. Tilførsel i plast og stakeluke i vegg.
Det er avløpsrør av plast, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner og terreng, begrenset tilgjengelig for vurdering.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon som er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene.

Luft/Luft varmepumpe Type: Panasonic Produsert: 09-2022 (mnd-år)

Varmtvannsbereder TYPE: OSO Super S 200 Produsert 2008. Tilkoblet el tilførsel m/stikk. Plassert i rom med sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert i bod, 17 kurser med jordfeil automater og overbelastningsvern 63A, 230V med oppgraderinger innmat skap 2017.

Det er brannslukningsapparat nytt 2024 Kilde: Eier pulver/røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det ble ikke foretatt egne undersøkelser av grunn, stabilitet, radonmålinger, tilsig eller andre geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapport.

Boligen har hovedsakelig støpt gulv på grunn og murverk pusset fra byggeår. Fundamenter ligger under bakkenivå og er normalt ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Liten forstøtningsmur ved garasje av naturstein ved garasje og i ut kanten av tomt mot vei. Tomten ligger i skrånende terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m²
Totalpris	4 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

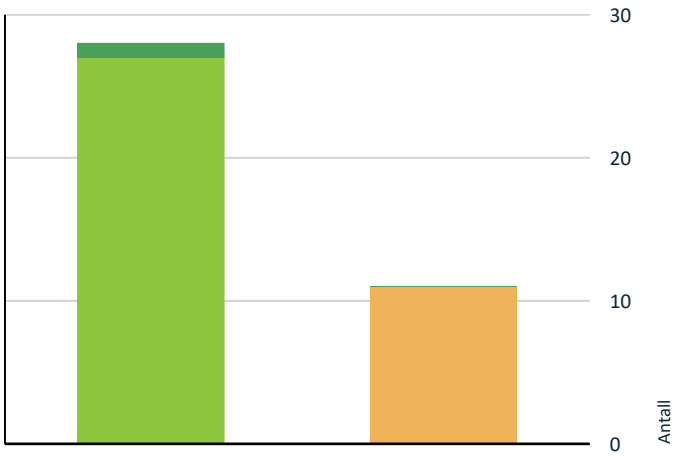
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger, originaltegninger datert Rev: 07.01.1997 og tegninger tilbygg 28.04.2010.
Registrert som tatt i bruk i matrikkel, ferdigattest foreligger ikke. Ferdigmelding for tilbygg, datert 28.09.2010 Kilde: Hole Kommune.

Som følge av plan og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Hulltaking er foretatt i Bod viser lett forhøyede målinger på befaring. Målt i bunnsvill med elektroder til 14,7 Vektprosent. Problemet kan ses i sammenheng med behovet for å oppgradere/sjekke dreneringen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er kantstein mot de drenerende massene. Boligeier har aldri opplevd at vannet flommet inn mot veggen.

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

Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling tilstøtende rom, se tilliggende konstruksjon.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Synlig smøremembran under badekar uten duk eller mansjett.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaging i vegg mot tilstøtende soverom i skap og målt i bunnsvill med elektroder til 22,8 Vektprosent på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1997

Kommentar
Basert på matrikkelutskrift for bolig.

Anvendelse
Vertikaldelt 6 mann`s bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Bygget på stue over garasje mot nord.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. 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. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved tekkingen som kan ha negativ innvirkning. Noe mose registrert og slitasje på overflater til deler av tekking. registrert som normal slitasje med utgangspunkt i byggeår. Taktekking tilbygg fra byggeår. Standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året boligen/konstruksjonen ble oppført.

Vindskier og dekksbord med beslag. Forbord og gesimskasser med rektangulær kledning, det er ikke benyttet fluenetting i gesimser.

Taket er rensket for mose og har hatt jevnlig ettersyn Kilde: Eier

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

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.





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall der overflatevann ledes på terreng. Dekksbord med beslag av metall. Elementpipe pusset med fot/toppbeslag over tak med stigtrinn for feier. 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.

Takrenner sjekket ved tilkobling av tilbygg og jevnlig vedlikeholdt Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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





TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk/stenderverk, hovedkonstruksjon vegg av isolerte trekonstruksjoner, med utvendig tre kledning stående. Hoved konstruksjon 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 kant av kledning, men det kan ikke bekreftes at denne er gjennomgående.

Fasader er malt med drygolin extreme i 2021 Kilde: Eier





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt luftet loftkonstruksjon. Det er ikke registrert synlig konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Hovedkonstruksjon inspisert via tilgang fra loft/luke.

Det er etablert gangbane og hyller for lagring på loft, boligen har undertak av kartong/sutak på tilbygget del fra 2010. Fremstår som ryddig og funksjonelt, det ble ikke observert tegn til lekkasjer/fukt på befaringen. Det er en ulempe at det ikke er benyttet flue duk i gesimser da dette kan føre til veps eller andre insekter på loft.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig sprosser og sålbenkbeslag av aluminium som er standard utførelse fra opprinnelig byggeår. 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. Vinduer i tilbygget del fra byggeår tilpasset opprinnelig design/utførelse.





TG 1 Dører

Bygningen har glatt sporfrest lakkert hovedytterdør m/glass felt, tre karm med 3 hengsler og kodelås ny 2011 Kilde: Eier
Terrassedører med brystning tilpasset vinduer, 2 lags glass, tre karm med 3 hengsler. Ny dør fra byggeår i tilbygget del. Visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen merknader. 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. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord. Rekkverk med stående spiler/altanrekke. Innfesting/stivhet i rekkverk OK, fundamentert på støpte fundamenter. Fremstår i god stand, godt vedlikeholdt uten tegn til skade.

Deler av veranda/terrasse er over garasje og tekket med båndtekking, fallforhold målt til 5 cm ved skyvedør vestvendt og 6 cm diagonalt fra dør til soverom og til hjørnestolpe østvendt. Over parkering/inngang er det etablert dryppskjerm av stålplater med fall til takrenne.

Tilstandsrapport

Terrassedekke vestvendt fra 2010 og utvidet mot øst 2023 Kilde: Eier

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier









TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje underetasje med leddport fra byggeår, glass i øvre felt med port åpner byttet 2015 Kilde: Eier

Enkel beskrivelse: Vegger i pusset murverk, dekke av elementer (synlige ståldragere) lagt opp på søyler inntil mur. Støpt gulv på grunn, Fundamentering ukjent. Garasje er ikke bygget for oppvarming eller isolering/innredning. Garasje er fra byggeår, bygget inntil bolig og det er mindre synlige setning sprekker i konstruksjonen skjøt vegg/dekke og overgang gulv/vegg. Helhetsvurdering som forventet i forhold til alder og byggeskikk. Det er montert el-bil lader i garasje.

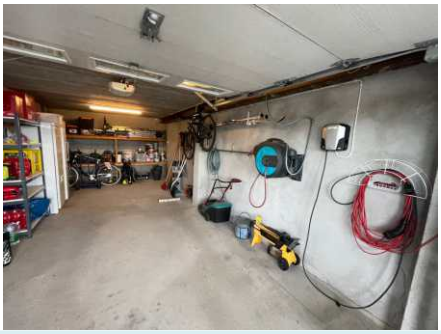
For øvrig gjelder vurderinger sammen med grunnmur og fundamentering under tomteforhold.

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og teppefliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Normal/lite bruks slitasje på overflater, godt ivaretatt.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i underetasje, etasjeskiller er av trebjelkelag. Fremstår som stabilt på befaringen. Mindre avvik planhet for etasjeskiller under +/-7 mm målt fra trapp mot yttervegg stue, Under etasje har støpt gulv på grunn ingen avvik målt på befaring. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater

Tilstandsrapport

med laser: (største avvik angitt).

TG 2 Radon

Bygget ligger i område som ikke er kartlagt/usikker grad av radon.

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

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. I stue er det peis ovn med glass i dør og glassplate på gulv fra 2011.
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 og ildsteder er opplyst å fungere tilfredsstillende. Elementpipe (ikke) pusset kaldt loft.
Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.
Tilsyn: utført sist 02-2024 Feiing: 05-2024 (mnd - år) Det er ingen merknader/pålegg fra feievesenet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe, belegg. Veggene har plater, tapetsert/malt. Vegger har på foring av treverk er fuktutsatt dette er å anse som risikokonstruksjoner. Hulltaking er foretatt i Bod viser lett forhøyede tett opp til anbefalte verdier ved målinger på befaring. Målt i bunnsvill med elektroder til 14,7 Vektprosent. Problemet kan ses i sammenheng med behovet for å oppgradere/sjekke dreneringen. 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:

Tilstandsrapport

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Hulltaking er foretatt i Bod viser lett forhøyede målinger på befaring. Målt i bunnsvill med elektroder til 14,7 Vektprosent. Problemet kan ses i sammenheng med behovet for å oppgradere/sjekke dreneringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Trefuktighet målt i konstruksjoner har akseptabelt nivå fra 12-15 Vektprosent, ved 16-19 Vektprosent er det å anse som fuktig. Over 20 Vektprosent meget fuktig. For konstruksjoner under terreng anbefales det lavere verdier, da de har mindre uttørkingsmuligheter, det kan også være variasjoner fra rom til rom og har derfor valgt å sette TG2.





TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med dreide spiler og åpne trinn. Håndløper på begge sider.
Veiledende levetid med ettersyn, vedlikehold og kontroll på trapper 40 til mer enn 80 år.

REKKVERK: Skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.





TG 1 Innvendige dører

Malte fyllings dører med 3 felt, malte tre karmer, flat terskel i hardvedterskel. Utvalgte elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen spesielle merknader. Skyvedør med glass og sidefelt til stue.

Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes. Alle innerdører byttet 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt på befaringen. Badet er modent for oppgradering, det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer. Tiltak anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, tak-ess i himling. 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. Se punkt tilliggende konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling tilstøtende rom, se tilliggende konstruksjon.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, det ble lagt flis på flis med varmekabler/avretningsmasse i byggeår, gulv ligger 30mm høyere enn tilstøtende rom, hardvedterskel fuget, fall fordelt fra dør til sluk med 10mm noe ujevnt fall. Det ble avdekket hulrom under fliser i område ved dusj og badekar, noe riss eller sprekker i fuger og ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme. Det er pålimt list i dusjhjørne for å redusere vannsøl på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig smøremembran under badekar, det er opplyst at det er benyttet smøremembran er benyttet også på vegger, membran ligger 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:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Synlig smøremembran under badekar uten duk eller mansjett.

Konsekvens/tiltak

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

Eier vil installere nytt dusjkabinett før salg.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant glatte skuffefronter fra 2015, høy skap, speilskap, toalett byttet 2023, innmurt badekar og dusjvegger/glassdører og garnityr fra 2023. Kilde: Eier





Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet loftromsvifte som ble byttet 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaging i vegg mot tilstøtende soverom i skap og målt i bunnsvill med elektroder til 22,8 Vektprosent på befaringen. Dette er høyere enn normalt fuktinnhold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Tre fukt målt i konstruksjoner har akseptabelt nivå fra 12-15 Vektprosent, ved 16-19 Vektprosent er det å anse som fuktig. Over 20 Vektprosent meget fuktig, kan variere med %RF.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaging i vegg mot tilstøtende soverom i skap og målt i bunnsvill med elektroder til 22,8 Vektprosent på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Badet er i ferd med å gå ut på dato og det vil anbefales tiltak. Man bør sjekke konstruksjoner ved oppgradering eller fra tilstøtende rom. Kan også ses i sammenheng med rom under terreng for øvrig.





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

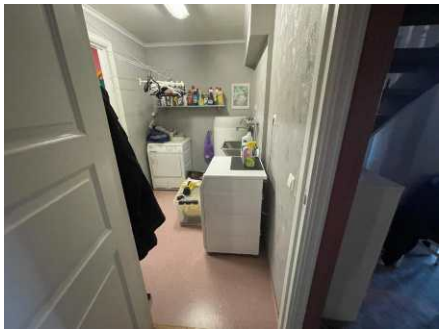
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift før 1997 . Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt på befaringen. Vaskerommet har belegg på gulv fra byggeår, med oppkant på 5 cm. Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater er normalt godt vedlikeholdt.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er belegg på gulv i høyde med tilstøtende rom, hardvedterskel flat (se bilde), fall fordelt fra terskel til sluk 15mm. Overflatene fremstår i god stand. Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.





UNDERETASJE > VASKEROM

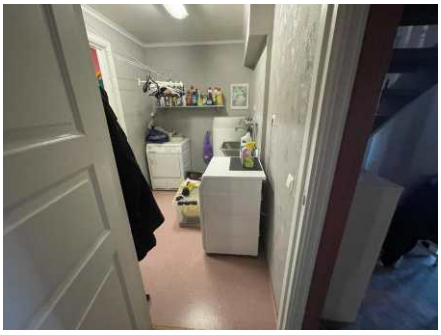
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg og plastsluk med klemring, ingen membran for øvrig.

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

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





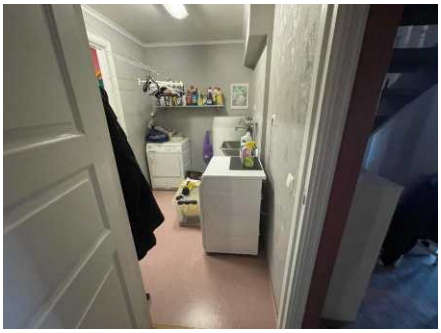
UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum, Varmtvannsbereder, Vannmåler og stoppekran





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet loftromsvifte som ble byttet 2017.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende rom, vannbelastning/installasjoner er i på foret trevegg/murvegg mot trappegang.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater glatt malt, Tak tak-ess, gulv har belegg, rommet er oppgradert 2017 med overflater og innredning. Tak høy innredning med glatte fronter og nedfelt kum i kompositt, benkeplate i laminat med 1-greps blandebatteri med tilkobling for oppvaskmaskin. Fliser mellom overskap og benkeplate. Avløpsrør av plast, vannrør av kobber.

Integrerte hvitevarer som platetopp, micro og stekeovn (ikke integrert kjøleskap), integrert oppvaskmaskin.
- Komfyrvakt montert (krav ved ny kurs, nye installasjoner fra 2010)
- Water guard (vannstoppeventil/lekkasjesikring montert i benkeskap)

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

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet er pusset opp i 2017, med nytt toalett og vask. Overflater vegg malt/tapetsert, tak tak-essplater og belegg på gulv. Enkel innredning med glatte fronter og heldekkende servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av kobber. Speil over servant.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plast kappe. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner, det er ikke

Tilstandsrapport

registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde. Vanninntak på vaskerom med stoppekran og vannmåler. Tilførsel i plast og stakeluke i vegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner og terreng, begrenset tilgjengelig for vurdering. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon som er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. 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.

Montert ny viftemotor, etablert eget avtrekk fra kjøkken i 2017.

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





TG 1 Varmesentral

Luft/Luft varmepumpe Type: Panasonic Produsert: 09-2022 (mnd-år)
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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder TYPE: OSO Super S 200. Tilkoblet el tilførsel m/stikk. Plassert i rom med sluk. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Det er nye 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.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





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 bod, 17 kurser med jordfeil automater og overbelastningsvern 63A, 230V.
Nytt skap 2017, anlegget er utført av autorisert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hjemmelshaver har besvart eget spørreskjema med opplysninger om bruk, endringer og tilsyn etc, opplysninger her er begrenset til dette. Oversikt over varmekabler sammen med kursoversikt i skap, hall (gang u etg), bad og varmefolie tilbygg stue.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer nytt kjøkken, tilkobling ventilasjon og byttet automater skap 2017, for opplegg varmefolie og lys/stikk tilbygg og overspenningsvern, ny kurs garasje 2010.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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.

Tilstandsrapport

Det er brannslukningsapparat fra 2024 pulver Kilde: Eier. Røykvarsler, synlig og tilgjengelig i begge etasjer på befaringen.

Metode og utførelse ikke vurdert da det er et eget fagområde. Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad på branntekniske forhold, men vil påpeke mangler hvis dette oppdages. 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?
   Nei Har valgt ukjent, da det ikke settes TG på branntekniske forhold.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt 2024 Kilde: Eier.
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. Opplysninger om grunnforhold hvis dette er kjent avsnitt om tomt. 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'

Dreneringen er fra 1997. Grunnmursplast med topp list, denne behøver normalt ikke være synlig. Dreneringen ligger under bakkenivå og er normalt ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er drenerende masser ved vegg mot øst synlig. Beplantning/bed inntil vegg nordvendt, dette er generelt ikke anbefalt da det vil kunne føre til ekstra belastning på mur/drenering/plast. Veggen er mot garasje som ikke er innredet og det er ikke observert fukt i konstruksjon av eier eller på befaringen. Vestside har naturlig fall. Det er utslag på fuktmålinger underetasje, dette er indikasjoner på at man bør sjekke funksjon drenering nærmere. Vurderes også i sammenheng med rom under terreng/terreng se eget punkt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Følg med på endringer, tidspunktet for når tiltak er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har hovedsakelig støpt gulv på grunn og murverk pusset fra byggeår. 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. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
Det er mindre setninger kobling til garasje se andre utvendige forhold. I følge eier har sprekker/riss i grunnmur vært stabile over flere år, som følge av dette vurderes sprekker/riss som passive setningsskader, men på generelt grunnlag bør man holde disse under oppsyn. Det er ikke registrert uvanlige skjevheter i eller større sprekker/riss i grunnmur. Helhetsinntrykk god stand som forventet ut fra alder.





TG 1 Forstøtningsmurer

Liten forstøtningsmur ved garasje av naturstein ved garasje og i ut kanten av tomt mot vei.



TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende terreng. Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen på eiendomsverdi.no med henvisning til Kilde: Kartverket, NVE og NGI.

Det er mindre tilfredsstillende terrengforhold rundt hele boligen ved visuell besiktigelse. Boligen ligger i skrånende terreng, men har flatt terreng med lite/ikke fall på inngangsside. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Hvis ikke kan dette føre til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader på sikt. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er kantstein mot de drenerende massene. Boligeier har aldri opplevd at vannet flommet inn mot veggen.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Hvis ikke kan dette føre til at overflatevann kan ledes til boligen.





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

167 m²/141 m²

Rekkehus: Entré, 3 Soverom, Toalettrom, Kjøkken, 2 Stuer, Gang, Bad, Vaskerom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

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 4 700 000

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	**4 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 850 000**

Markedsvurdering
Verdi i rapporten er beregnet med programvaren Byggekost.no/veiledende byggekostnader. Beregning er også utført med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solbergbakken 5 ,3530 RØYSE 100 m²	2008	3 sov	28-01-2024	4 400 000	**4 405 000**		4 405 000	**44 050**
2	Koksrudveien 2 ,3530 RØYSE 92 m²	2015	3 sov	14-06-2020	3 890 000	**3 900 000**		3 900 000	**42 391**
3	Solbergbakken 1 ,3530 RØYSE 100 m²	2010	3 sov	19-10-2023	4 400 000	**4 150 000**		4 150 000	**41 500**
4	Biliberget 13 ,3530 RØYSE 110 m²	1996	3 sov	31-01-2021	3 290 000	**3 700 000**		3 700 000	**33 636**

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

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**4 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 200 000**

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.	500 000

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

Kommentar
Felleseiet tomt, beregnet 1/3 del av antatt verdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 700 000**

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

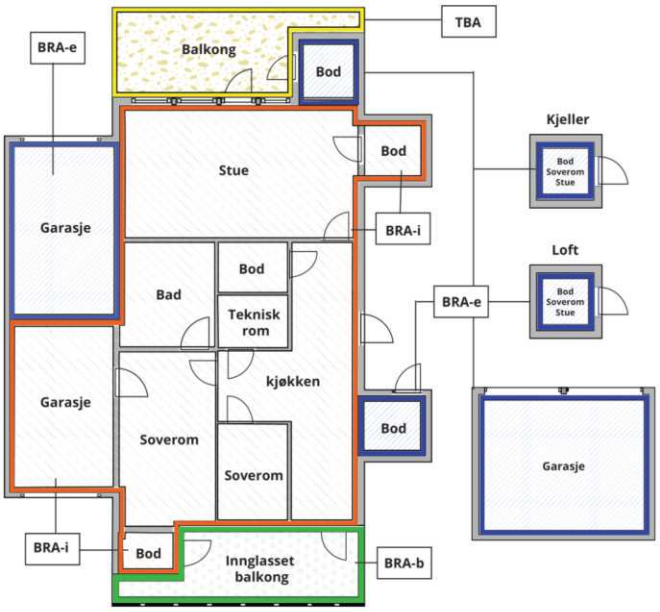
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

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	83			83	32
Underetasje	58	26		84	
SUM	**141**	**26**			**32**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Stue/Trappegang, Stue 2		
Underetasje	Gang/Trappegang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2	Garasje	

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikten:

TBA = Inngangsplatting/trapp (2,6m²) med overbygg/innhakk (0,8m²) ved hovedinngang. Platting (8,5m²) med overbygg (4,4m²) tilgang fra soverom østvendt. Veranda (21,2m²) med overbygg (6,4m²) vestvendt med tilgang fra stue.

BRA-e = Garasje (26,3m²)
AREAL= angitt i oversikt avrundet til nærmeste hele (m²), bygningsdel/rom er avrundet til nærmeste med en desimal.

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler:
1. Etasje: 2,38m - Under etasje: 2,38m - Garasje: 2,35m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger, originaltegninger datert Rev: 07.01.1997 og tegninger tilbygg 28.04.2010.
Registrert som tatt i bruk i matrikkel, ferdigattest foreligger ikke. Ferdigmelding for tilbygg, datert 28.09.2010 Kilde: Hole Kommune.

Som følge av plan og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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)
Rekkehus	134	33

Kommentar	
Rekkehus	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: Entre (4,8m²), Soverom (6,4m²), Toalettrom (2,9m²), Stue m/trapp (36,0m²), Stue (20,9m²) og Kjøkken (9,7). Underetasje: Gang/Trappegang (11,3m²), Soverom (11,7), Soverom (12,6), Bad (8,2m²), Vaskerom (4,9m²). S-ROM = måleverdige rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM. Underetasje: Bod (3,3m²), Bod (3,7m²) og garasje (26,3m²) med tilgang utenfra. 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
04.3.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	201	8		1	1056 m²	Felleseiet tomt Kilde: Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Biliberget 9

Hjemmelshaver
Viken Berit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med solrik og fin beliggenhet, i et etablert område, med boligbebyggelse, gode solforhold med sydvest vendt beliggenhet.

Adkomstvei

Det er fin tilgang til eiendommen via privat vei, med gårdsrom gruset/asfaltert, belegningsstein ved garasje i underetasje.

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 de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2009-2019 - Boligområde - nåværende

Om tomten

Felleseiet tomt, beregnet areal på 1 056,00 m² (i følge kommunes kartløsning/eiendomsverdi.no). Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er beregnet, 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.

Tinglyste/andre forhold

Seksjonering 22.08.1997 S NR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/3

Internett/TV - Annet

Internett/TV: Fiber fra Telenor.

Sentralstøvsuger: (ikke etablert)
Robotgressklipper: (ikke etablert)
Annet:

Oppvarming/Energimerke

Energimerke eller energiforbruk for boligen er ikke oppgitt av eier.
Vedovn/peis ovn med elementpipe og brannplate på gulv. Varmekabler i rom med flis på gulv, varmefolie i tilbygg og elektriske panelovner for øvrig.
Oppvarmingskilder er luft til luft varmepumpe supplert med vedovn, 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.

Dokumentasjon

Alt arbeid 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 egen perm med kvitteringer og annen informasjon fra byggetiden med opplysninger om utførende.

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

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

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.

Støpt gulv på grunn. Vegger av murverk mot terreng, trekonstruksjoner over terreng isolert, med vindtett, utvendig kledning malt/beiset. Vinduer m/tre karm, toppsving med sprosse rammer, 2 lags glass. Tak trekonstruksjon av prefabrikkert/taksperrer med kaldt loft, undertak forenklet kartong/sutak, yttertak med tekking av takstein. Takrenner og nedløp i stål.

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, gjennomgang av boligen evt. bruk av fagmann på visning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
990 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	03.03.2025	Egenerklæring er ikke fremlagt, bør sees i sammenheng med rapport. Dagens eier kjøpte boligen NY	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

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

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse for bruk av den som bestiller og/eller i et salg mellom forbrukere.
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar.
Rapporten beskriver avvik/ tilstand som er dårligere enn referansenivå. Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.

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

Forutsetninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250005

Selger 1 navn
Berit Viken

Gateadresse
Biliberget 9

Poststed	Postnr
RØYSE	3530

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: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 5366080

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: 14250005

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert ny vask og dusjkabinett, byttet toalett og igjen nytt dusjkabinett
Arbeid utført av	Venaasen Rørservice AS, Hagelsten VVs AS, Hønefoss Rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Tilbakeslag i vaskerom etter spyling av rør. Rørene fra vaskerom ble spylt på nytt. Ingen lekkasje til andre rom.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av rør fra kjøkken og vaskerom
Arbeid utført av	Norva 24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge takstmann litt antydning til fukt i vegg mot gårdsplass

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap, nytt elektrisk anlegg for platetopp og stekeovn, el-anlegg i tilbygg og ny komfyrvakt
Arbeid utført av	Elektro Tec AS, Elektrond AS og Hetland Elektro AS

Filer

1Samsvarserklæring.pdf
1Serviceoppdrag lav risiko.pdf
1240 - Bytte 2-polet dimmer bad .pdf
2Sluttkontroll R1.pdf
1Risikovurdering R1.pdf
1Samsvarserklæring.pdf
fdv.pdf
Elektrond AS.pdf
Elektro TEC AS.pdf
Ny komfyrvakt.pdf
Waterguard kjøkken.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 14250005

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Infratek 2017, ingen avvik

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks med separat kurs.

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tilbygg i 2010 samt byttet terrassegulv

Arbeid utført av: Snekker Anders/Tømrermester Sandvold AS og egeninnsats

Filer

Tilbygg.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja nytt tilbygg, se over

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstrapport i forbindelse med salget nå.

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: 14250005

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 forsikringspremie er 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: 14250005

Biliberget 9

Nabolaget Vik - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Vik skole (1-7 kl.) 316 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Hole ungdomsskole (8-10 kl.) 260 elever, 22 klasser	5 min 2.3 km
Tyrifjord videregående skole 230 elever, 11 klasser	12 min 7.5 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	14 min 11.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vik pendlerparkering	16 min
Vik Skole Pendlerparkering	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løkenmoen Linje 211	3 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	19 min 13.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Løken barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.4 km
Svensrud Natur- og idrettsbarnehag... 84 barn	5 min 3 km
Sundvollen barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 4.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vik	12 min
Rema 1000 Vik	14 min

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

VARER/TJENESTER

Vik Torg	13 min
Boots apotek Hole	13 min
Vinmonopolet Vik Torg	13 min

SPORT

Vik skole ballbinge	8 min
Vik barneskole	14 min
Sporty24 Hole Express	14 min
Actic Hønefoss	11 min

«Hyggelige naboer og flotte turområder»

— Sitat fra en lokalkjent

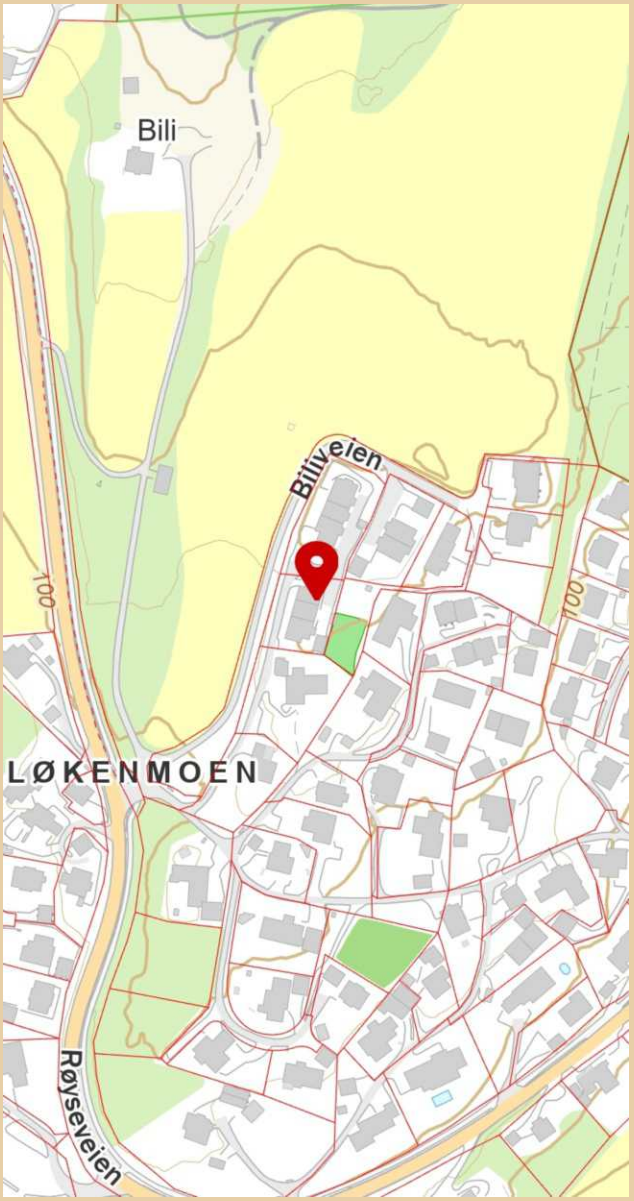
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

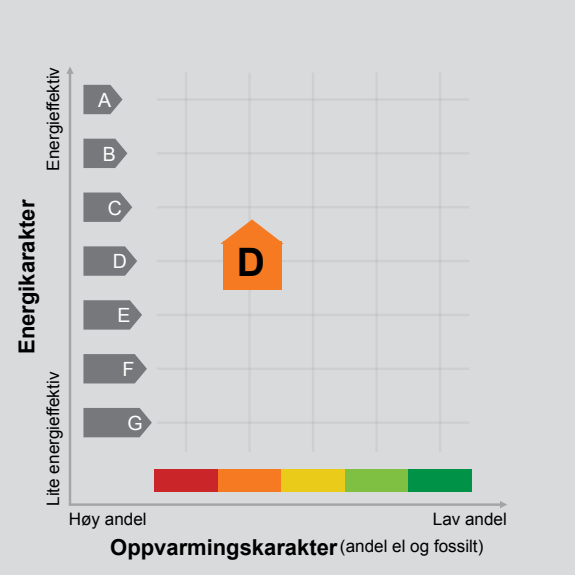
- Egen bil
- Samkjøring



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	Biliberget 9
Postnummer	3530
Sted	RØYSE
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22352334
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103369
Dato	07.04.2025



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.

ambita

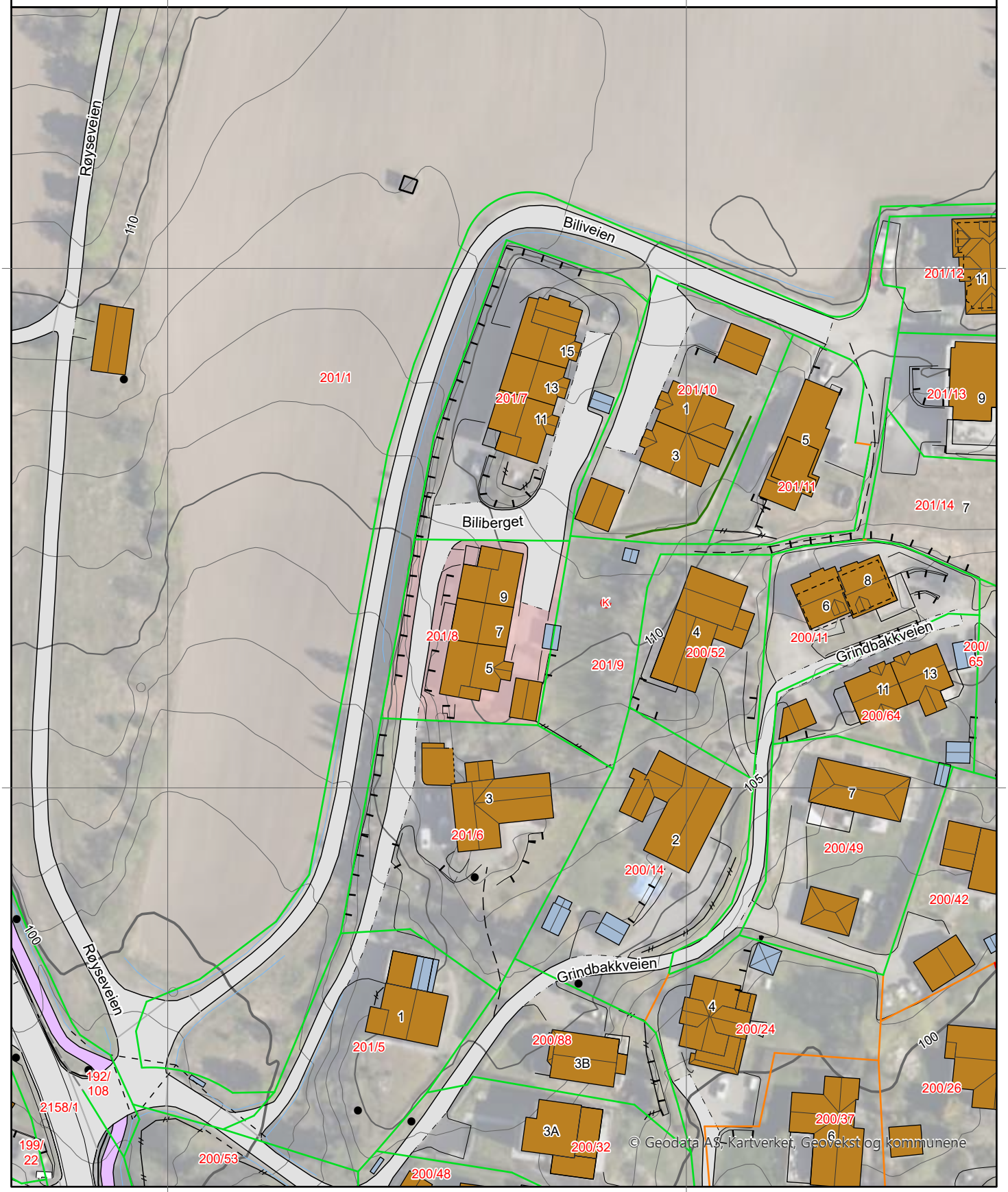
Kommune: 3310 Hole
Eiendom: 3310/201/8/0/1

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3310 Hole
Eiendom: 3310/201/8/0/1

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2025

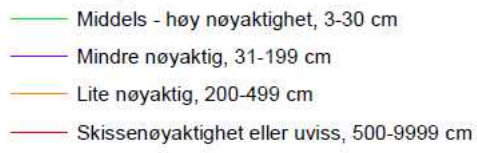


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

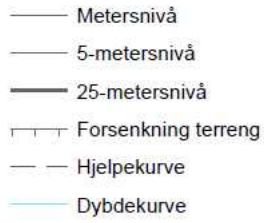


Eiendomsgrenser





Høydekurver







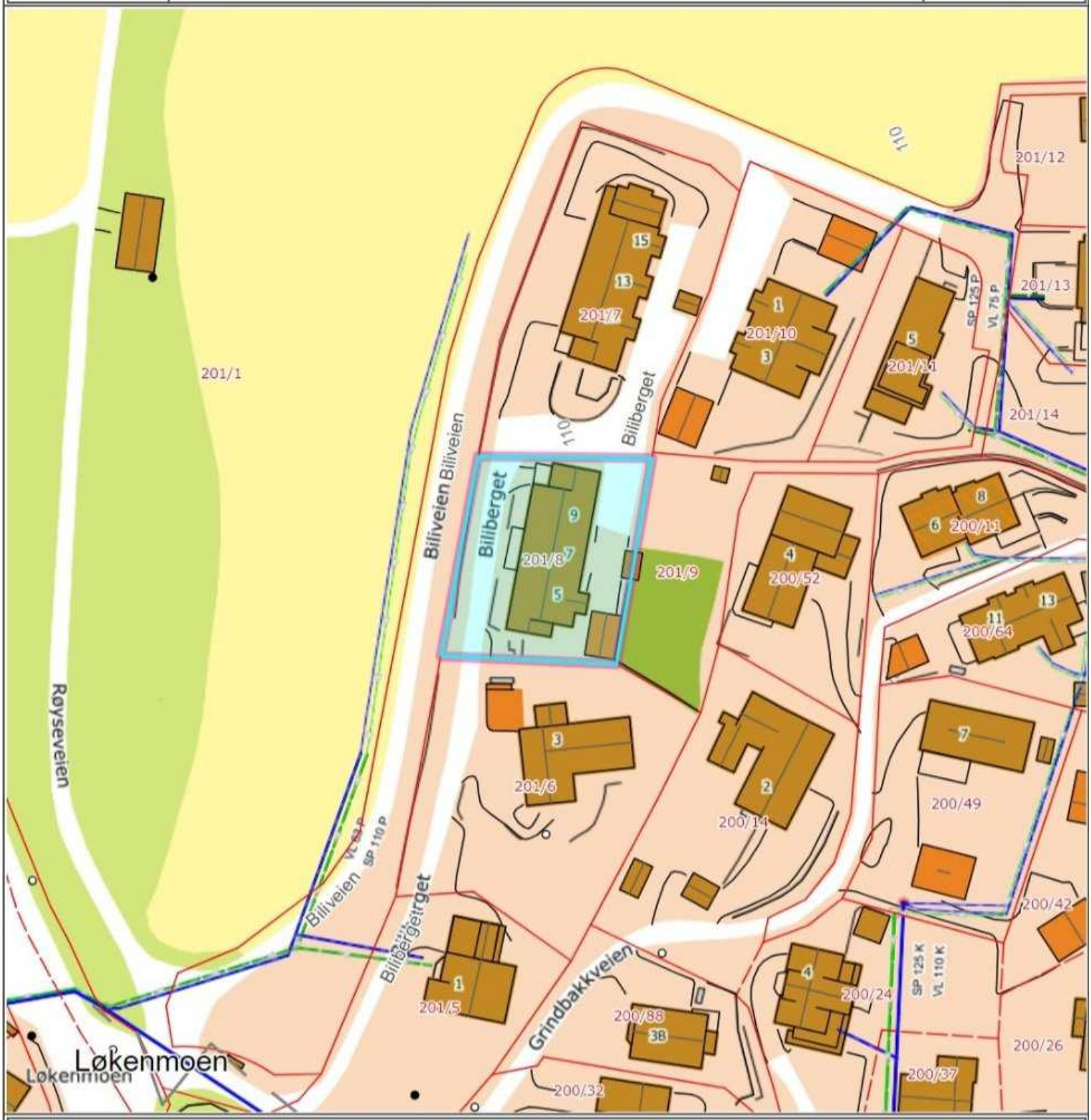
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Biliberget 5, 3530 RØYSE, med flere			
Hjemmelshaver:	, , med flere			

HOLE KOMMUNE

Dato: 27/1-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 201, Bruksnr 8, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3310	Hole
Adresse:				
Veiadresse:	Biliberget 9, gatenr 2512	**Grunnkrets:**	104	Blomshøgda-Vik
(fra bruksenhet)	3530 Røyse	**Valgkrets:**	1	Hole
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4070501	Hole
		Tettsted:	2041	Steinsåsen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	22.08.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/3
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 056,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3310/201/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3310/201/8/0/1	0,0
			Mottaker	3310/201/8/0/2	0,0
			Mottaker	3310/201/8/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3310/201/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3310/201/8/0/1	0,0
			Mottaker	3310/201/8/0/2	0,0
			Mottaker	3310/201/8/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Biliberget 9	Bolig	120,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.09.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	146,0	Igangset.till.:	02.10.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	146,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.08.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22352334			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			85,0		85,0				
H01	1		61,0		61,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



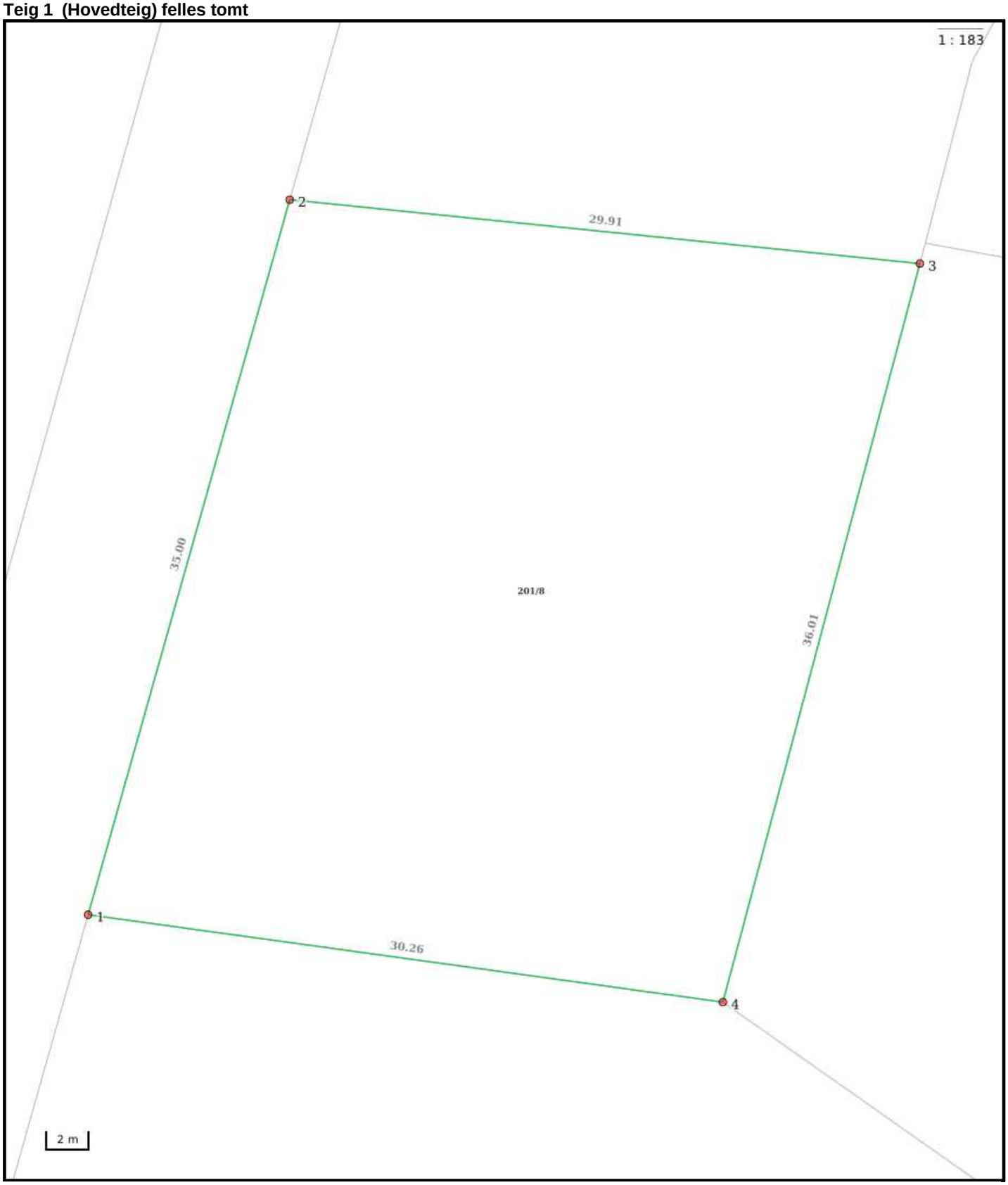
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 056,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 660 813,43	570 641,13	35,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 660 847,83	570 647,56	29,91m	Terrengmålt	12		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 660 847,54	570 677,47	36,01m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 660 812,05	570 671,36	30,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

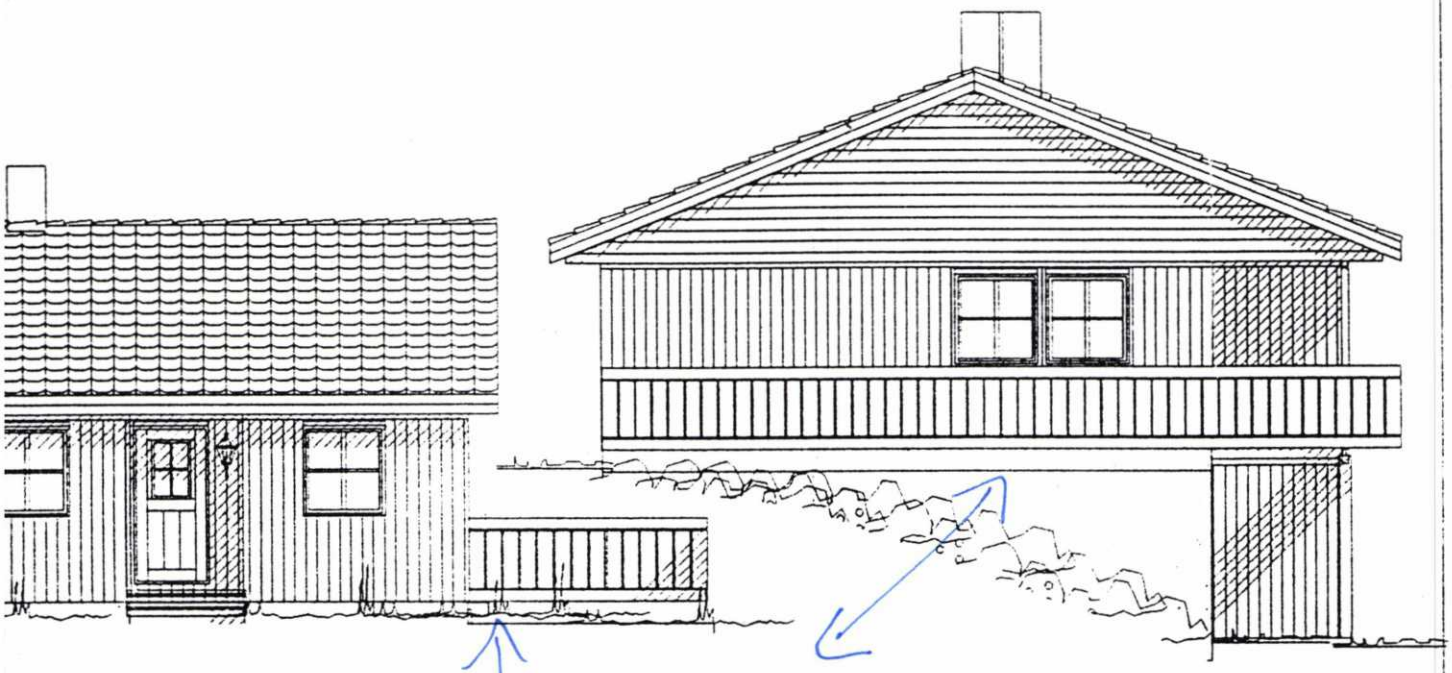


HOLE BYGNINGSRÅD
17/6-97 Sak nr. FM 78/97-B

Seksjon 4/1

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

TYPE: LØKEN.MOD	MAL : 1:100	REV. : 7.1.97 02	BYGGHERRE : BERGENG HOLDINC
	DATO : 14.8.96	TEGN.NR. : 502	POSTADR. : v/T.BIHLI, VIKSHI
INNHOLD: FASADER 123	SIGN. : 02	PROSJEKT : 5353!	BYGGEPLASS : LØKENMOEN, 3530
			KOMMUNE :

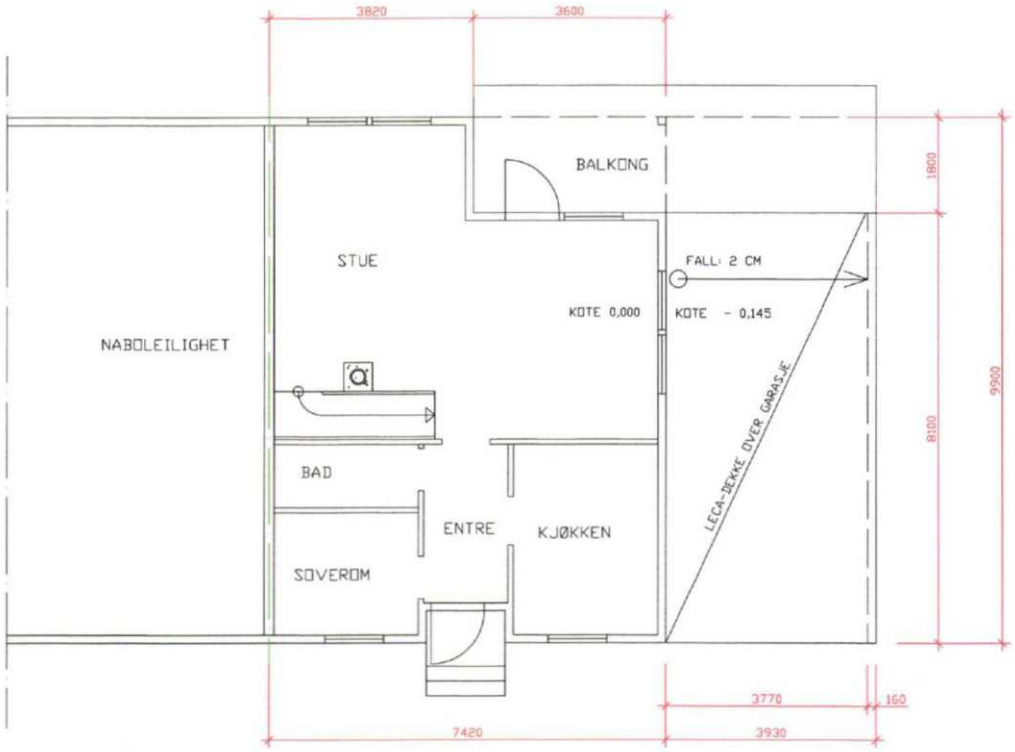


Seksjon # 1.

HOLE BYGNINGSRÅD
17/6-97 Sak nr. FM 78/97-B

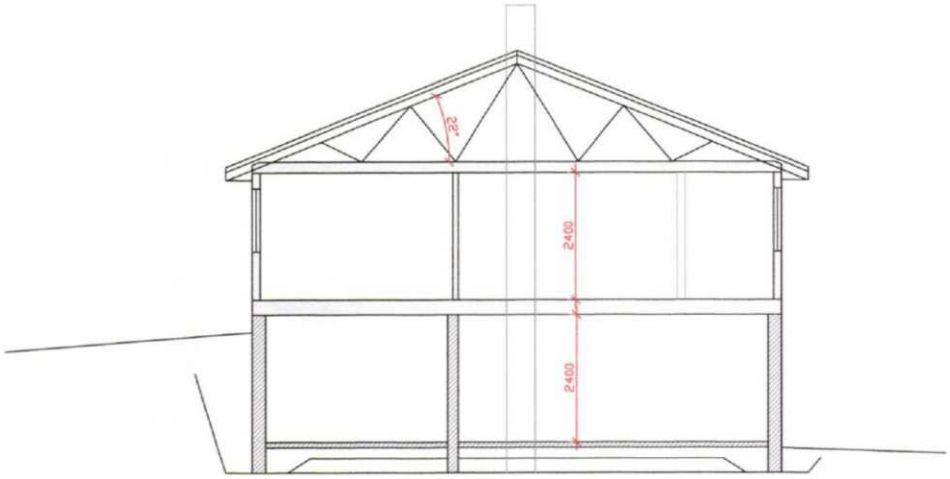


A.S	
DA 1, 3530 RØYSE	HORTEN HUS
RØYSE	2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00



BOLIG:
BRA = 63 KVM
BYA = 112 KVM

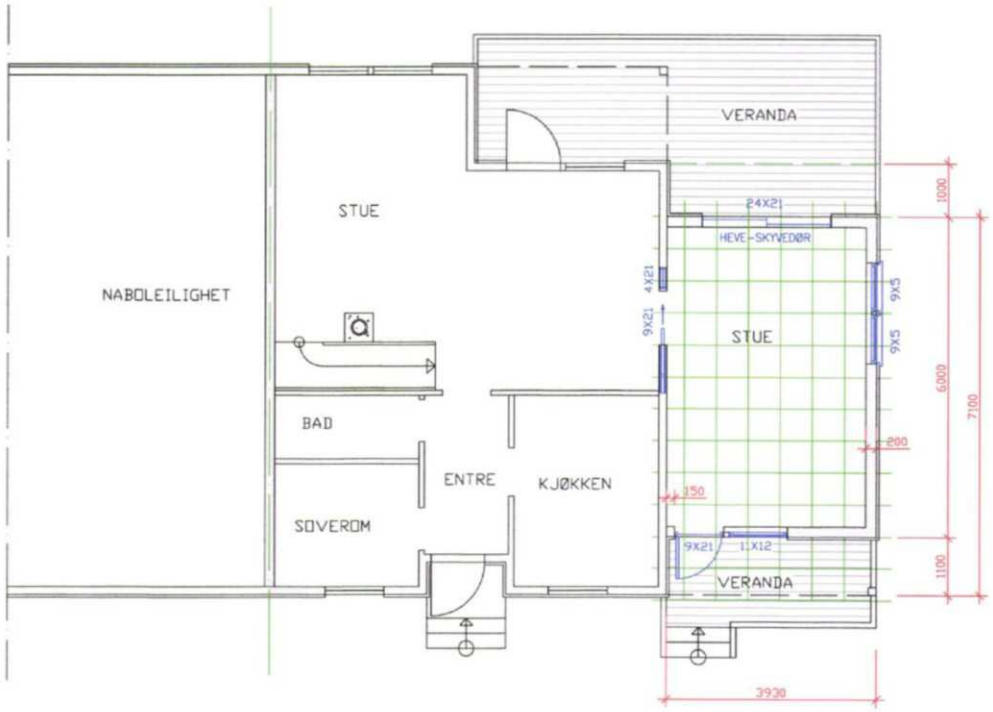
BERIT VIKEN BILIBERGET 9 201/8 EKSISTERENDE HOVEDPLAN	MÅLESTOKK		
	1:100	TEGN.	
		KONTR.	
	DATO	28.04.10.	
TEGNET ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 – 90 17 15 48. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR.	01	REV.



BERIT VIKEN
BILIBERGET 9
201/8
EKSIST. VERTIKALSNITT AV BOLIG

MÅLESTOKK 1:100
TEGN.
KONTR.
DATO 28.04.10.
TEGNING NR. 02
REV.

TEGNET
Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning.
Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss
Tlf. 32 11 38 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no

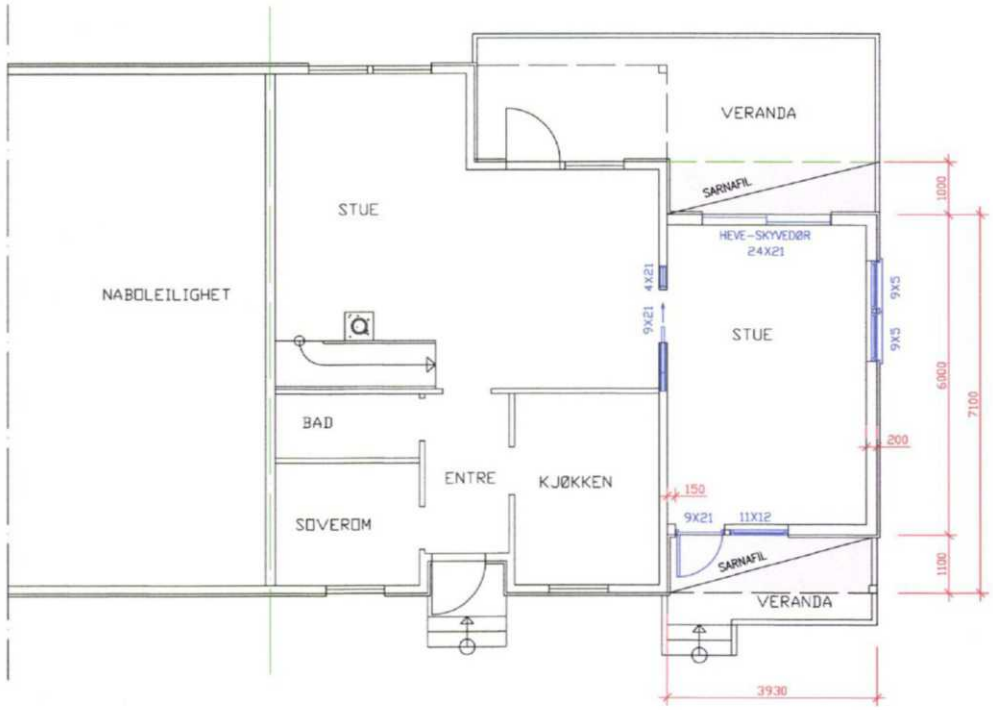


TILBYGG:

BRA = 20 KVM

BTA = 28 KVM

BERIT VIKEN BILIBERGET 9 201/8 ENDRET HOVEDPLAN	MÅLESTOKK	
	1:100	TEGN.
		KONTR.
	DATO	28.04.10.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR.	REV.
	03	



TILBYGG:

BRA = 20 KVM

BTA = 28 KVM

BERIT VIKEN BILIBERGET 9 201/8 PLAN SARNAFIL	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	28.04.10.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 48. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 03 – 1	REV.



ØSTFASADE

BERIT VIKEN BILIBERGET 9 201/8 ENDRET ØSTFASADE	MÅLESTOKK		
	1:100	TEGN.	
		KONTR.	
	DATO	28.04.10.	
TEGNET Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR.		REV.
	05		



NORDFASADE

BERIT VIKEN
BILIBERGET 9
2018
ENDRET NORDFASADE

MÅLESTOKK
1:100
TEGN.
KONTR.
DATO 28.04.10.
TEGNING NR. 06
REV.

TEGNET
Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss
Tlf. 32 11 36 00 – 90 17 16 49. E-post: t-sundet@online.no



VESTFASADE

BERIT VIKEN
BILIBERGET 9
201/8
ENDRET VESTFASADE

MÅLESTOKK 1:100
TEGN.
KONTR.
DATO 28.04.10.

TEGNET
Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning.
Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss
Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 48. E-post: t-aurdal@online.no

TEGNING NR. 07

REV.

E-0



EKSISTERENDE FASADER.

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

TYPE: LØKEN.MOD	MÅL : 1:100	REV. : 7.1.97 02	BYGGHERRE : BERGENG HOLDING A.S
	DATO : 14.8.96	TEGN.NR. : 502	POSTADR. : v/T.BIHLI, VIKSHØA 1, 3530 RØYSE
INNHOLD: FASADER 123	SIGN. : 02	PROSJEKT : 5352	BYGGEPLASS : LØKENMOEN, 353RØYSE
			KOMMUNE :

HORTEN HUS
2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00

HOLE KOMMUNE
Arkivsaksnr. 10/943 Dok.nr. 8
05 OKT. 2010
Kommunens saksnr. 10/943-7

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	201	08		01		201/8
	Adresse: Biliberget 9				Postnr. 3550	Poststed: Røyse

PDF

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest	
☐ Deler av tiltaket		

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe		☐
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass		
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	-	☒
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: Berit Viken

Dato: 28.09.2010 Underskrift: Berit Viken

Gjentas med: Berit Viken

© Standard Norge Byggblankett 5167 nov. 2005
Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-2005/3-2006 PDF

Returneres til

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
22 AUG 1997
KONGSBERG
SORENSKRIVERKONTORET
Dagbok nr. 4316

RIKTIG GJENGART
BORGAR FLASKERUD
Statsaut. eiendomsmegler

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0612	HOLE	201	8	

Doknr: 4316 Tinglyst: 22.08.1997 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
13 01 67 [redacted]	TERJE BIHLI	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3	B	1	13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 3 = nevner: 3

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

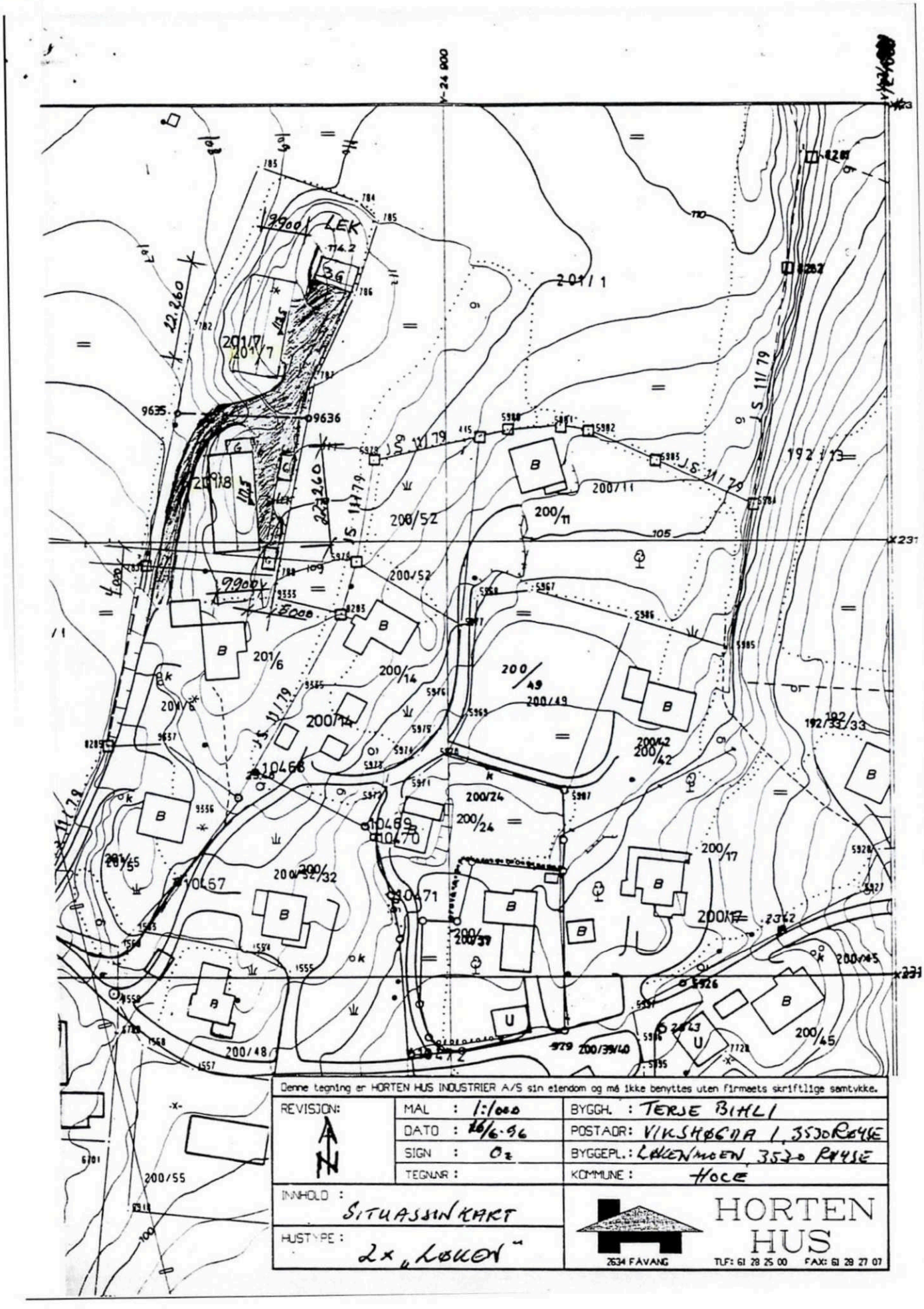
Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

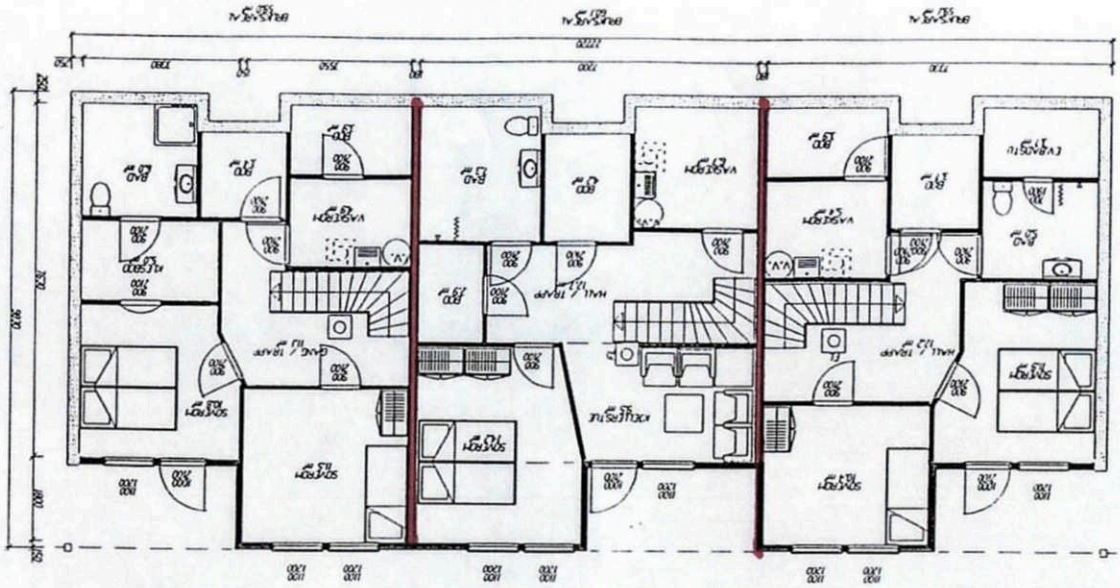
7. Underskrifter

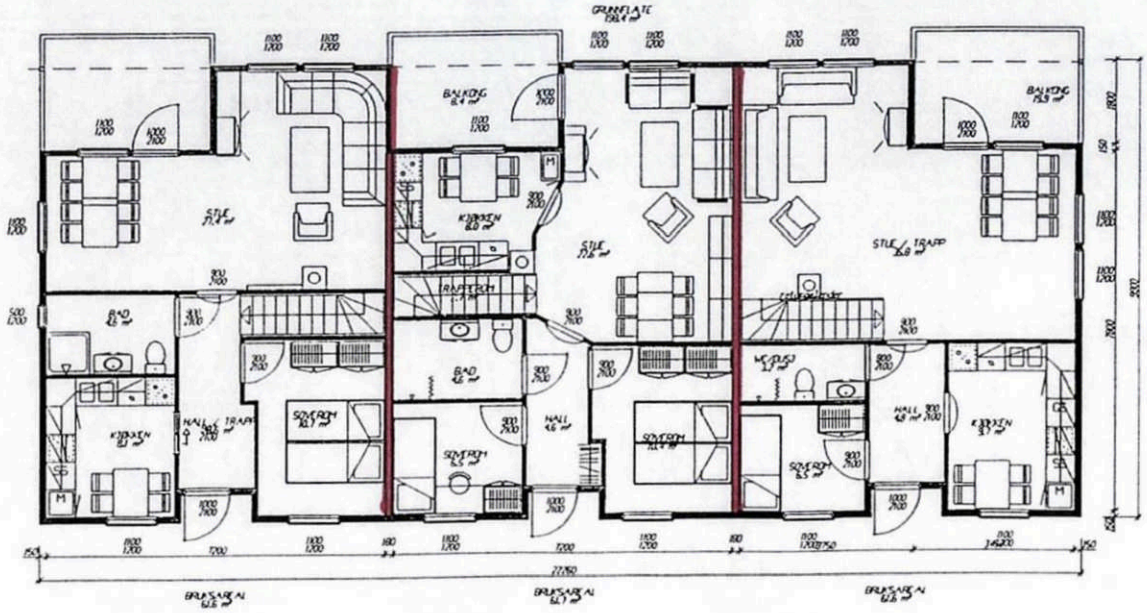
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Vik 28.3	


9900 LEK
3G
201/7
201/8
201/1
200/52
200/11
200/14
200/49
200/42
200/24
200/17
200/39
200/48
200/55
200/45
192/13
192/33
JS 11/79
9635
9636
10466
10469
10470
10471
10467
Denne tegning er HORTEN HUS INDUSTRIER A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.
REVISJON:
MÅL : 1:1000
DATO : 26/6-96
SIGN : Oz
TEGNNR :
BYGGH. : TERJE BIHLI
POSTADR: VIKSHØGDA 1, 3530 RØYSE
BYGGEPL.: LØKENMOEN, 3520 RØYSE
KOMMUNE : HOCE
INNHOLD : SITUASJONSKART
HUSTYPE : 2 x "LØKEN"
HORTEN HUS
2634 FÅVANG
TLF: 61 28 25 00 FAX: 61 28 27 07

RIKTIG GJENPART
BORGAR FLASKERUD

SEK III SEK II SEK I





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

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	**201**	Bruksnr:	**8**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Biliberget 9, 3530 RØYSE**						
Dato:	**28.01.2025**						

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	201	B.Nr;	8	F.Nr.		Sek.nr.	1
Adresse:	Biliberget 9						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	Ja	
Dato for sist kontroll?	29.02.2024	
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Dato for feiing:	06.05.2024	

Antall Ildsteder: 1
Antall Skorsteiner/Løp:1

Merknader/anmerkinger:

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

Opplysninger gitt av:
Navn: Glenn Dalen
Dato. 23.01.2025

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:28.01.2025

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 201 bnr 8 fnr snr 1

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 7373,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☒	☐
Kloakkavgift	☒	☐

	Ja	Nei
Vannmåler	☒	☐
Sist avlest	**Dato: 31.12.2024**	**Målestand 69 m^3**

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk m^3.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

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

Kommentar: Kommunale avgifter er vann og avløp beregnet etter forbruk på 76m3 pr år.

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:
Biliberget 9, 3530 Røyse
Gnr. 201, Bnr. 8, Snr. 1, Hole kommune.

Oppdragsnummer:
14250005

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.
